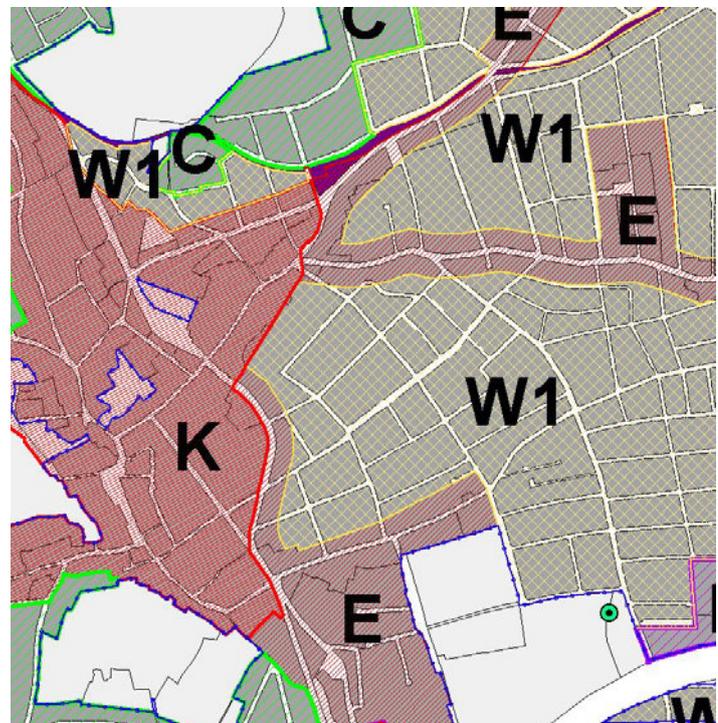


**PERCHTOLDSDORF**  
Örtliches Raumordnungsprogramm  
Örtliches Entwicklungskonzept



Erläuterungsbericht



DI Dr. techn. Luzian PAULA  
Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung  
Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker  
A-1030 Wien, Engelsberggasse 4/4.OG  
T +43 1 718 48 68 F/20 dr.paula@gpl.at  
www.gruppeplanung.at www.paula.at

Marktgemeinde Perchtoldsdorf

Örtliches Raumordnungsprogramm

# ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Bearbeiter DI G. Seebacher

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>AUFGABENSTELLUNG</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>PROBLEMORIENTIERTE GRUNDLAGENFORSCHUNG</b> .....	<b>4</b>
2.1	Lage im Raum .....	5
2.2	Bevölkerung .....	7
2.2.1	Bevölkerungsentwicklung.....	7
2.2.2	Geburten- / Wanderungsbilanz .....	11
2.2.3	Einwohnerverteilung nach Baublöcken; Wohndichte Flächenwidmungsplan / bestand .....	12
2.3	Siedlungswesen .....	14
2.3.1	Bautätigkeit .....	14
2.3.2	Flächennutzung.....	15
2.3.3	Örtliches Raumordnungsprogramm / Flächenwidmungsplan .....	16
2.4	Wirtschaft .....	17
2.4.1	Land- und Forstwirtschaft.....	17
2.4.2	Handel, Gewerbe und Dienstleistung.....	18
2.4.3	Pendler.....	19
2.5	Grünraum und Landschaft.....	20
2.5.1	Freiraum und Landschaft .....	20
2.5.2	Grün- und Freiflächen .....	21
2.6	Verkehr.....	23
2.6.1	Öffentlicher Verkehr .....	23
2.6.2	Individualverkehr .....	25
2.7	Infrastruktur .....	26
2.7.1	Technische Infrastruktur.....	26
2.7.2	Soziale Infrastruktur .....	26
2.7.3	Gesundheit.....	29
<b>3</b>	<b>RECHTLICHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN</b> .....	<b>29</b>
3.1	Naturschutzgesetz.....	29
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm südliches Wiener Umland.....	29
3.3	Zentrale Orte Raumordnungsprogramm .....	30
3.4	Fremdenverkehrs-Raumordnungsprogramm .....	31
3.5	Raumordnungsprogramm für das Gesundheitswesen.....	31
3.6	Sozialhilfe-Raumordnungsprogramm .....	31
3.7	Tourismusgesetz .....	32
3.8	Kursbuch Tourismus NÖ .....	32
3.9	NÖ Landesverkehrskonzept.....	32
3.10	Landesentwicklungskonzept für Niederösterreich .....	33
3.11	Perspektiven für die Hauptregionen .....	33
<b>4</b>	<b>ÖRTLICHE ZIELSETZUNGEN</b> .....	<b>34</b>
4.1	Örtliches Raumordnungsprogramm .....	34
4.2	Landschaftskonzept .....	34
4.3	Bausperre.....	35
4.3.1	Bausperre Bauland-Wohngebiet.....	35
4.3.2	Bausperre Eisenbahnflächen .....	36
4.3.3	Bausperre BW, BK, Alter Ortskern / Erhaltenswürdiges Altortgebiet .....	36
4.4	Bebauungsplan .....	36

4.5	Verkehrskonzept .....	37
<b>5</b>	<b>SONSTIGE RELEVANTE ÖRTLICHE ZIELVORSTELLUNGEN .....</b>	<b>39</b>
5.1	Leitbild der Marktgemeinde Perchtoldsdorf .....	39
5.1.1	Stadterneuerung Perchtoldsdorf .....	41
5.2	Ortsmarketing .....	41
5.3	Verkehrssparen Wienerwald .....	43
<b>6</b>	<b>SZENARIEN ZUR KÜNFTIGEN GEMEINDEENTWICKLUNG .....</b>	<b>43</b>
6.1	Bevölkerungsprognose .....	43
6.2	Wohnbaulandreserven .....	45
6.3	Baulandbedarf .....	45
<b>7</b>	<b>ENTWICKLUNGSZIELE, MASSNAHMEN .....</b>	<b>48</b>
7.1	Leitziele .....	48
7.1.1	Funktionale Entwicklung .....	48
7.1.2	Bevölkerungsentwicklung .....	48
7.2	Grünraum und Landschaft .....	48
7.2.1	Freiraum und Landschaft .....	48
7.2.2	Grün- und Freiflächen (siedlungsbezogen) .....	49
7.3	Siedlungswesen .....	49
7.4	Wirtschaft .....	51
7.5	Verkehr .....	53
<b>8</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG .....</b>	<b>54</b>

## TABELLENVERZEICHNIS

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

## QUELLENVERZEICHNIS

## ANHANG

## PLANVERZEICHNIS

## 1 AUFGABENSTELLUNG

Das örtliche Raumordnungsprogramm (ÖROP) und der zugehörige Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Perchtoldsdorf stammen aus dem Jahr 1974 (Gemeinderatsbeschluss vom 22.2.1974) und liegen in der Fassung der 27. Änderung des Flächenwidmungsplanes aus 2005 (Gemeinderatsbeschluss vom 29.9.2005) vor.

Bei der erstmaligen Erstellung des ÖROP wurde kein örtliches Entwicklungskonzept erstellt. Die siedlungsstrukturellen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde Perchtoldsdorf sind aufgrund der landschaftlichen Gegebenheiten, verbunden mit einem kleinen Gemeindegebiet stark eingeschränkt. Umso größer ist der Baudruck auf die derzeit noch unbebauten Baulandflächen, aber auch auf größere leerstehende Gebäude bzw. untergenutzten Bauplätzen.

Die Grundlagenforschung für die Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes samt Flächenwidmungsplanes wurden vom Technischen Büro für Raumplanung und Raumordnung DI Friedmann und Aujesky durchgeführt und ist Grundlage für die Bestandsanalyse des Örtlichen Entwicklungskonzeptes (ÖEK).

Um für künftige Änderungen des Flächenwidmungsplanes eine Entscheidungsgrundlage zu schaffen, sind folgende Arbeitsschritte erforderlich:

- **Grundlagenforschung:** im Rahmen einer einfachen, generalisierten Bestandsaufnahme und -analyse für den Ort soll ein Überblick über die folgenden Beurteilungsparameter erstellt werden:
  - bestehende Flächennutzung nach Nutzungskategorien;
  - Baulandreserven nach Widmungskategorien;
  - Einwohnerverteilung und -potential nach Baublöcken;
  - Auswertung überörtlicher Planungen und Aufzeigen der Konsequenzen für Perchtoldsdorf;
  
- **Entwicklungsziele:** aufbauend auf der Grundlagenforschung zum Örtlichen Raumordnungsprogramm und Bestandanalyse werden mögliche Entwicklungsszenarien dargestellt und mit den Entscheidungsträgern diskutiert; daran anschließend erfolgt die akkordierte Erstellung der künftig anzustrebenden Entwicklungsziele für den Ort Perchtoldsdorf.

- **Örtliches Entwicklungskonzept:** Umsetzung der generellen Ziele des Entwicklungskonzeptes in räumlich konkrete Vorgaben für die künftige Flächenwidmung; Darstellung der angestrebten Ortsentwicklung in generalisierter Form (Funktionale Gliederung).

Auf Basis eines vom Büro Leinner erstellten digitalen Flächenwidmungsplanes konnte eine Baublockkarte erstellt werden, weshalb die Erstellung des Entwicklungskonzeptes unter Einsatz zeitgemäßer EDV-unterstützter Planungsinstrumente (GIS) durchgeführt werden kann. Die Ergebnisse des im Jahre 2003 – 2005 durchgeführten Bürgerbeteiligungsverfahrens stellen eine weitere wertvolle Grundlage für das aktuelle ÖEK dar und sind darin eingeflossen.

## 2 PROBLEMIORIENTIERTE GRUNDLAGENFORSCHUNG

Zur Ableitung raumstruktureller Zielsetzungen für die künftige Ortsentwicklung von Perchtoldsdorf wurden zusätzlich zur Grundlagenforschung des Büros DI Friedmann und Aujesky folgende Analysen durchgeführt:

- Bevölkerungsentwicklung
- Bevölkerungsverteilung / Einwohnerdichte nach Baublöcken
- Arbeitsplatzverteilung nach Baublöcken
- Erhebung / Quantifizierung der Baulandreserven
- Verteilung öffentlicher Einrichtungen mit Einzugsbereichen

### Generalisierte Widmung

Zur leichteren und übersichtlicheren Erfassung der raumstrukturellen funktionalen Zusammenhänge wurde aus dem aktuellen Flächenwidmungsplan eine „generalisierte“ Darstellung generiert. (Vgl. Plan 2 „Generalisierte Widmung“ im Anhang; die Pläne zur Grundlagenforschung befinden sich auf Grund ihres Formates in einer eigenen Planmappe)

Der Plan 2 zeigt deutlich, dass im Ortsgebiet Perchtoldsdorf eine sehr klare funktionale Gliederung vorherrscht, die ein Altortszentrum mit einer Reihe zentralörtlicher Funktionen, um

geben von Wohngebieten und schließlich eine weitgehend abgeschlossene Betriebs- und Gewerbezone im Osten des Ortsgebietes aufweist.

## **2.1 LAGE IM RAUM**

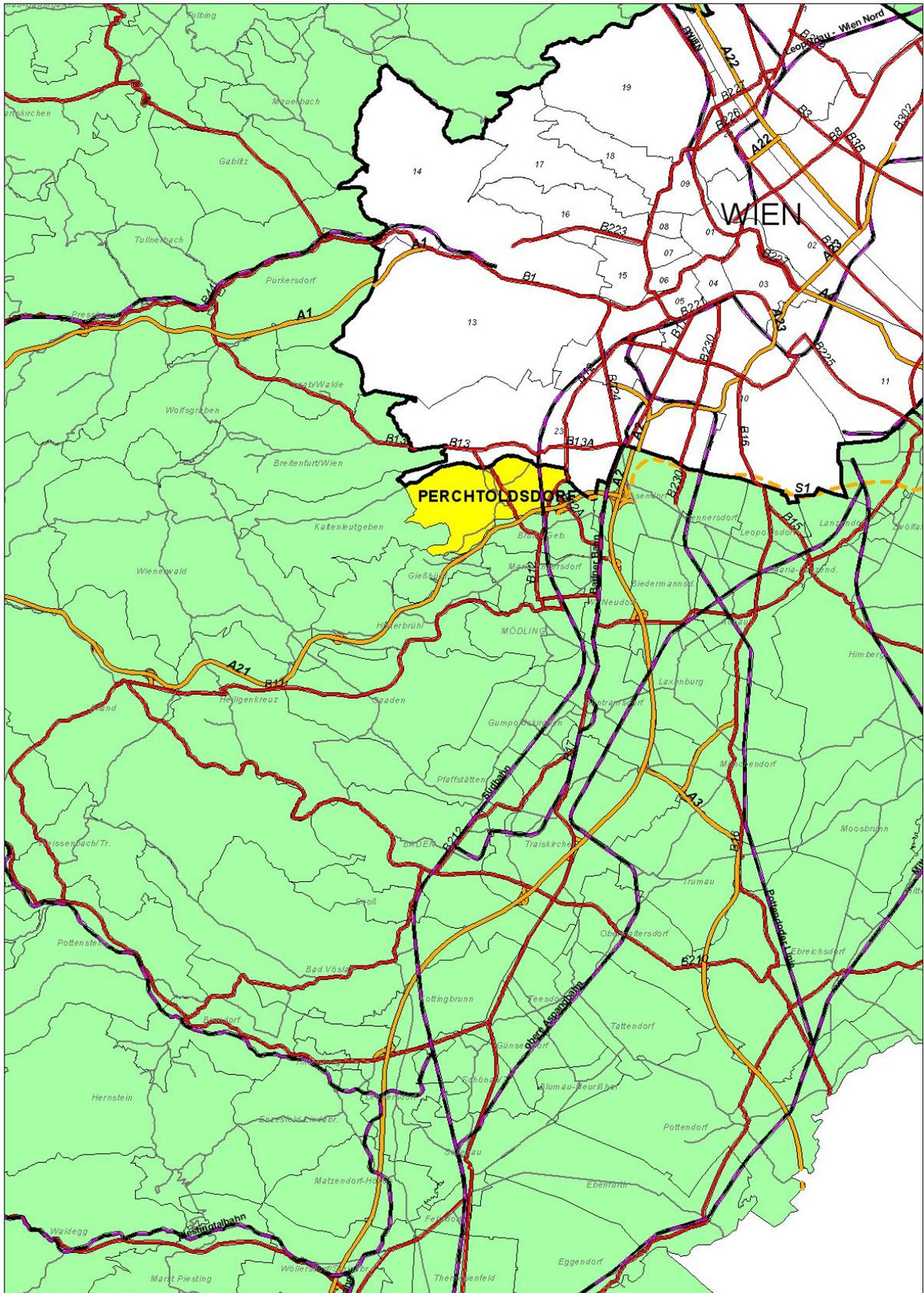
Die Marktgemeinde Perchtoldsdorf liegt in einer Randzone zwischen dem Alpenostrand im Westen und dem Wiener Becken im Osten. Perchtoldsdorf befindet sich im Bezirk Mödling des Landes Niederösterreich und grenzt an die Gemeinden Wien, Brunn am Gebirge, Gießhübl und Kaltenleutgeben.

*(Siehe Abbildung 1 „Lage im Raum“)*

Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von rd. 12,6 km<sup>2</sup> und liegt auf einer Seehöhe von 265 m. Perchtoldsdorf besteht aus einer Katastralgemeinde.

Perchtoldsdorf zeichnet sich durch eine sehr gute Anbindung an das überregionale Straßennetz aus. Das Ortsgebiet ist durch die im östlichen Gemeindegebiet liegende Bundesstraße B 12a an die Wiener Außenring Autobahn A 21 und im weiteren an die Südbahn A2 angebunden. Perchtoldsdorf liegt weiters an der Südbahnstrecke.

Abbildung 1: Lage im Raum

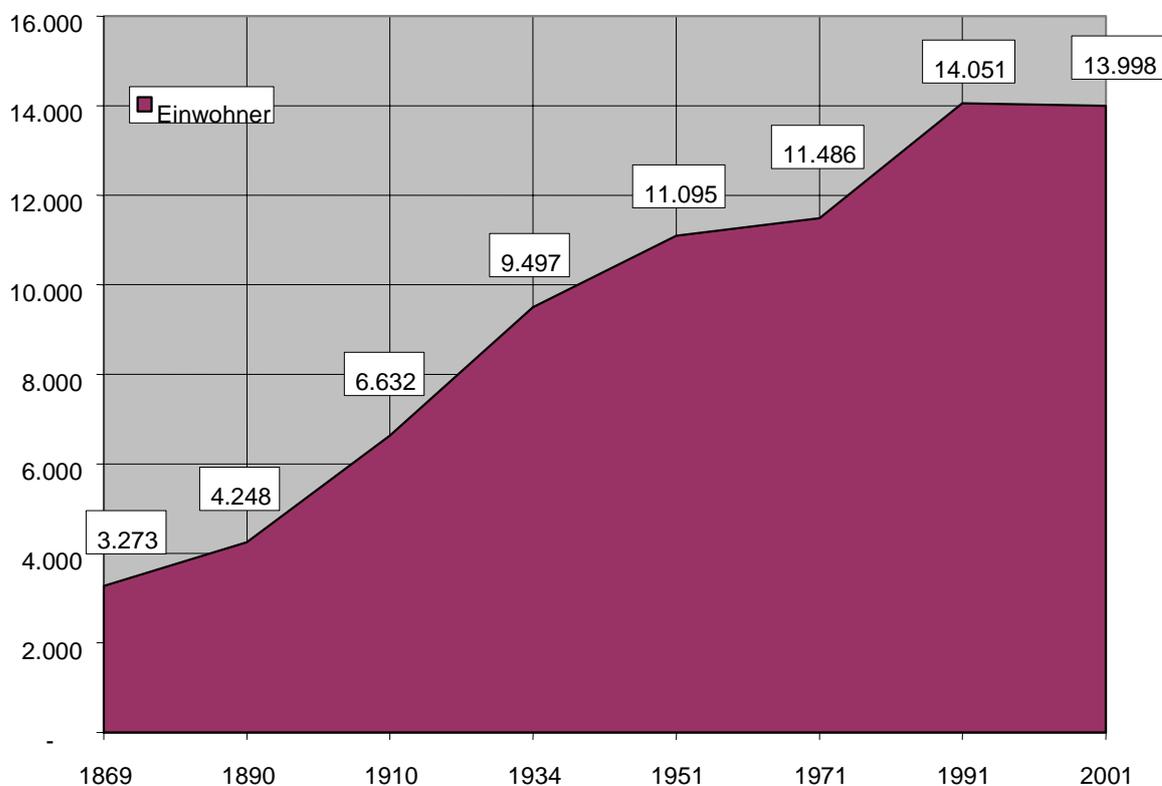


## 2.2 BEVÖLKERUNG

### 2.2.1 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Die Marktgemeinde Perchtoldsdorf weist seit 1869 (mit Ausnahme der geringen Rückgänge in den Jahren 1951 - 1961 und 1991 - 2001) eine Zunahme der Wohnbevölkerung auf, wobei von 1971 - 1981 ein überdurchschnittlich hoher Zuwachs von rd. + 17 % festzustellen ist (siehe Abbildung 2).

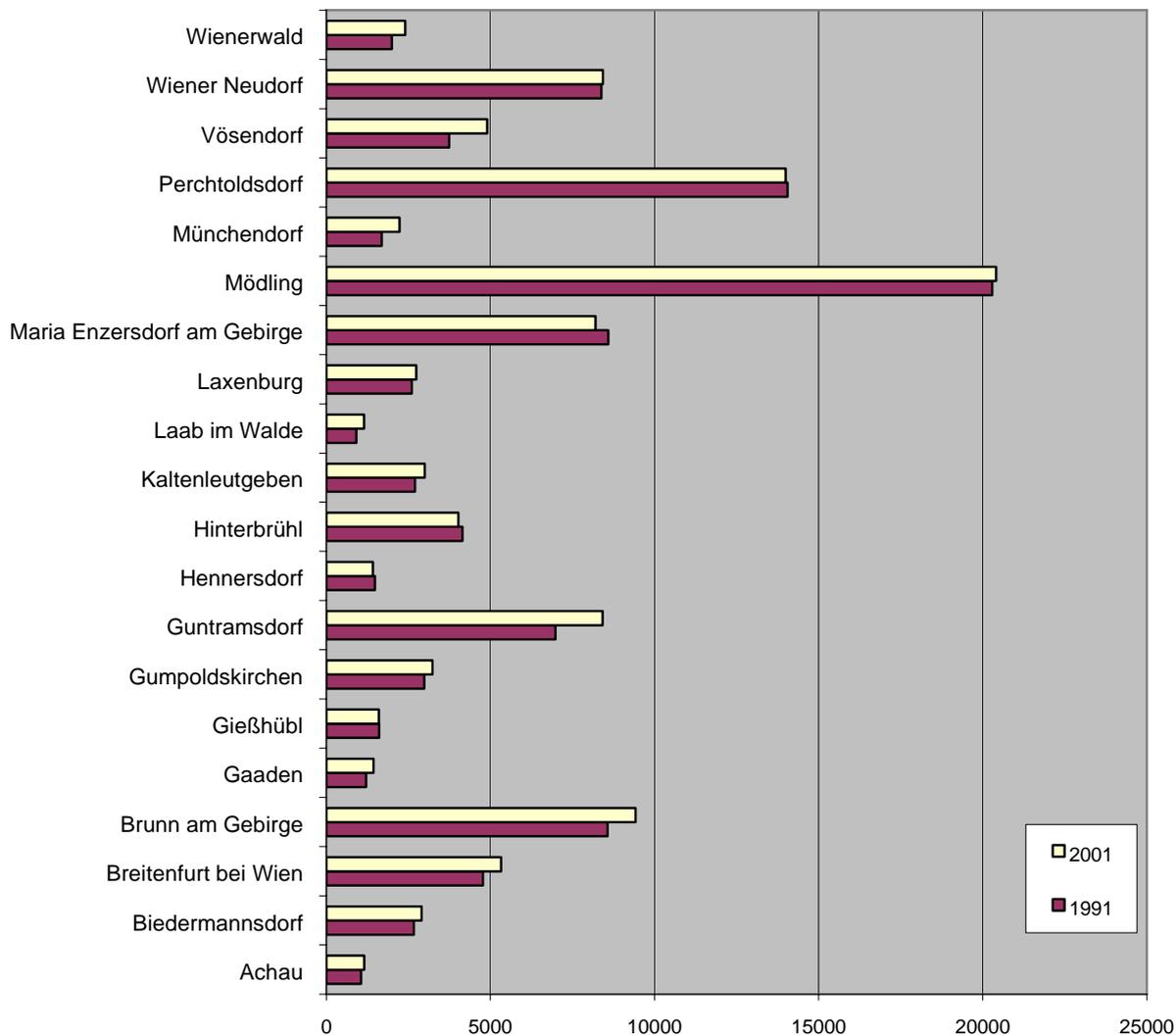
Abbildung 2: Entwicklung der Wohnbevölkerung (Hauptwohnsitzer) 1869 - 2001



Quelle: Statistik Austria, VZ 2001

In den Jahren 1991 - 2001 sind die Hauptwohnsitzer (HWS) um - 0,4 % (- 53 Personen), die Nebenwohnsitze (NWS) um - 3,5 % (- 92 Personen) gesunken. Diese Werte liegen deutlich unter dem Bezirkswert Mödling von + 5,9 % (HWS) und + 35 % (ZWS). Der Vergleich der gemeindeweisen Bevölkerungsentwicklung im Bezirk ist den Abbildungen 3 und 4 zu entnehmen.

Abbildung 3: Wohnbevölkerung Bezirk Mödling, Jahr 1991 - 2001



Quelle: Statistik Austria, VZ 2001

Abbildung 4: Veränderung der Wohnbevölkerung Bezirk Mödling, 1991 - 2001 (in %)



Quelle: Statistik Austria, VZ 2001

Für eine Untersuchung der Bevölkerungsentwicklung sind grundsätzlich 2 Parameter von Bedeutung:

1. Die Entwicklung der „Hauptwohnsitzer“
2. Die Entwicklung der „Nebewohnsitzer“

Im Jahr 2001 verzeichnete die Marktgemeinde Perchtoldsdorf 13.998 Hauptwohnsitzer und 2.547 Nebewohnsitzer, was einer Gesamtbevölkerung von 16.545 EW entspricht (siehe Tabelle 1).

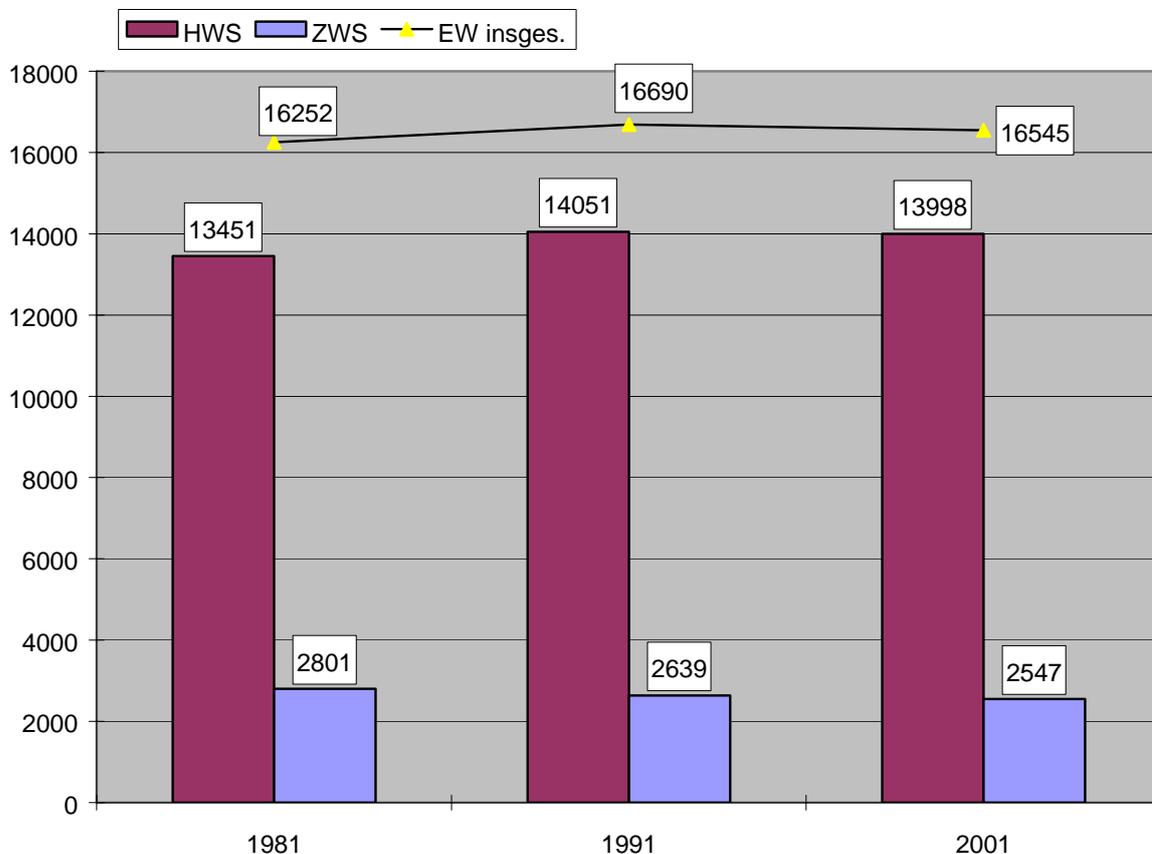
Tabelle 1: Gemeindeentwicklung Perchtoldsdorf in den Jahren 1981 - 2001

Perchtoldsdorf	1981 abs.	1991 abs.	81 - 91 in %	2001 abs.	91 - 01 in %
Hauptwohnsitzer	13.451	14.051	+ 4,5	13.998	- 0,4
Nebenwohnsitzer	2.801	2.639	- 5,8	2.547	- 3,5
Einwohner gesamt	16.252	16.690	+ 2,7	16.545	- 0,9

Quelle: Statistik Austria, VZ 2001,

Die Tabelle 1 und Abbildung 5 zeigen, dass sich der prozentuelle Rückgang der Nebenwohnsitzer von 1991 - 2001 im Vergleich zum Zeitraum 1981 - 1991 verringerte. Es ist zu erwarten, dass die Zahl der Nebenwohnsitzer in den kommenden 10 Jahren stagnieren wird. In der anschließenden Untersuchung wird sowohl die „**Hauptwohnsitz-** als auch die **Nebenwohnsitz-Bevölkerung**“ einbezogen.

Abbildung 5: Entwicklung der Haupt- und Nebenwohnsitzer 1981 - 2001



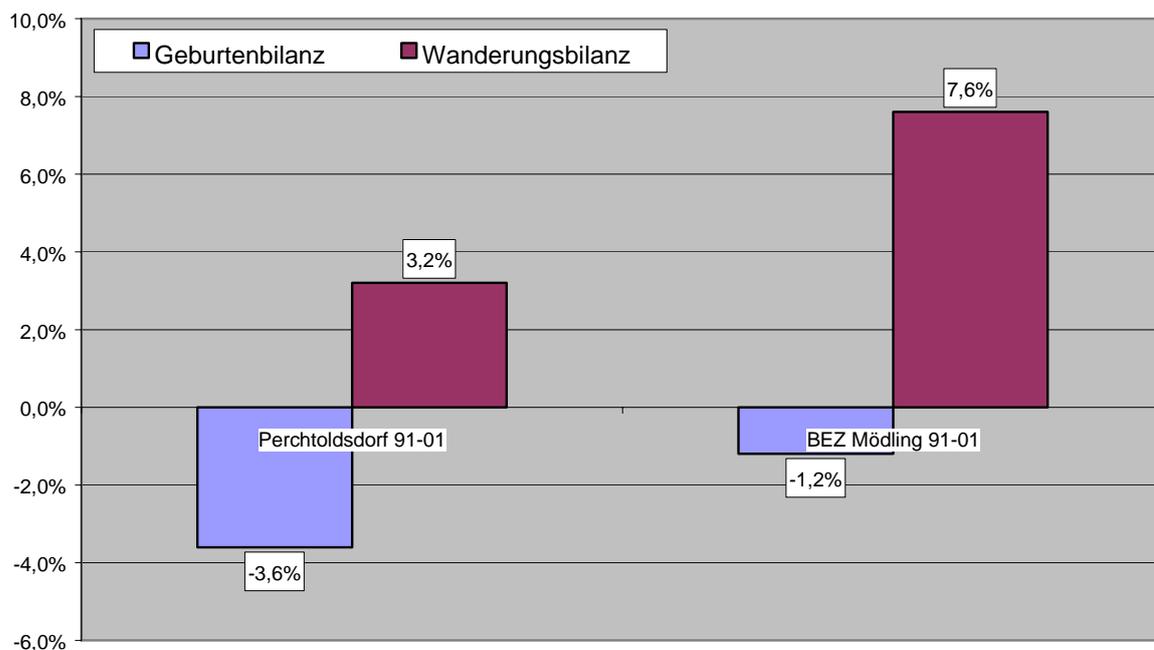
Quelle: Statistik Austria, VZ 2001

Laut Auskunft des Meldeamtes der Marktgemeinde Perchtoldsdorf wurden im Jahr 2005 in der Gemeinde 14.279 Personen an Hauptwohnsitzen und 2.726 Personen an Nebenwohnsitzen gezählt.

## 2.2.2 GEBURTEN- / WANDERUNGSBILANZ

Sowohl in Perchtoldsdorf als auch im Bezirk Mödling war in den Jahren 1991 - 2001 eine negative Geburtenbilanz festzustellen. Die Bevölkerungszunahme basiert hier also auf einen Zuzug bzw. eine positive Wanderungsbilanz, wobei die Wanderungsbilanz von + 3,2 % in Perchtoldsdorf unter dem durchschnittlichen Wert des Bezirkes Mödling (7,6 %) lag (siehe Abbildung 6). In die Berechnungen sind ausschließlich die Hauptwohnsitzer eingegangen.

Abbildung 6: Geburten-/Wanderungsbilanz in Perchtoldsdorf und im Bezirk Mödling, 1991 - 2001 in %



### 2.2.3 EINWOHNERVERTEILUNG NACH BAUBLÖCKEN; WOHNDICHTE FLÄCHENWIDMUNGSPLAN / BESTAND

Ein wichtiger Bestandteil des vorliegenden Entwicklungskonzeptes bildet die Erfassung der Einwohner von Perchtoldsdorf auf Baublockebene in digitaler Form (*Vgl. Plan 1 Baublockkarte, im Anhang*). Diese Erfassung dient der Möglichkeit einer Darstellung der räumlichen Verteilung der Wohnbevölkerung und bietet somit die Voraussetzung zur Analyse und Veranschaulichung raumstruktureller Zusammenhänge und Entwicklungstendenzen<sup>1</sup>. Zusätzlich bieten sich durch diese Form der Kennzahlen-Erfassung die Möglichkeit verschiedenster kommunalwirtschaftlicher Analysen (Versorgung mit sozialer und technischer Infrastruktur nach Baublöcken). *Vergleiche Pläne 4, 6 – 12 im Anhang*

<sup>1</sup> Hierzu ist anzumerken, dass dieser Teil der Bestandsanalyse bereits im Jahre 1999 durchgeführt wurde. Für die Darstellung der Einwohnerverteilung sind die Daten aus 1999 ausreichend, da sich die baublockweisen Einwohnerzahlen 1999 von den Daten 2005 nicht wesentlich unterscheiden.

- Einwohnerverteilung 1999
- Wohndichte - Bestand nach Baublöcken
- Wohndichte - Bestand nach Widmungsgrenzen (1)
- Wohndichte - Bestand nach Widmungsgrenzen (2)
- Durchschnittliche Haushaltsgröße
- Einwohnerpotential nach Wohndichte – Flächenwidmungsplan
- Einwohnerpotential nach Wohndichte – Bestand
- Vergleich der Einwohnerpotentiale

Die Pläne betreffend „Wohndichte Bestand“ zeigen, dass die bestehende Wohndichte überwiegend zwischen 30 und 90 EW/ha liegt. Höhere Wohndichten als 100 EW/ha sind kleinteilig und baublockweise über ganze Ortsgebiet verteilt, z.B. an der Gemeindegrenze zur Stadt Wien und nahe des Schulzentrums S. Kneipp-Gasse.

Im Plan 5 „Wohndichte gemäß Flächenwidmungsplan“ (*siehe Anhang*) ist ersichtlich, dass im Gemeindegebiet Perchtoldsdorf die Wohndichtenfestlegungen bis zu 60 bzw. 65 EW/ha überwiegen. Nur sehr vereinzelt sind Wohndichten über 65 EW/ha festgelegt.

Aus dem Plan 12 „Vergleich der Einwohnerpotentiale“ (*siehe Anhang*) ist deutlich ersichtlich, in welchen Baublöcken die gewidmete Wohndichte bereits überschritten ist.

Im Altortsgebiet ist festzustellen, dass in fast der Hälfte der Baublöcke die Wohndichte Bestand unter der gewidmeten Dichte liegt. Die tatsächliche Ausnutzung der Wohndichte ist aufgrund der denkmalgeschützten, historisch wertvollen bzw. der öffentlichen Gebäude nicht immer möglich. Ebenso kann sie in Bereichen mit Betriebs- und Geschäftsnutzungen, sowie Heurigenbetrieben (unbebaute Hintausbereiche, Gärten) aufgrund der Nutzungsintensität nicht erreicht werden. Aus dieser Situation heraus ist eine Anhebung der Wohndichte in jenen Baublöcken im Altortsgebiet, die größere zusammenhängende unbebaute Grundstücke oder Flächen mit größeren ungenutzten Gebäuden aufweisen, sinnvoll, um die Bevölkerungszahl im Altort zu sichern bzw. mäßig zu erhöhen. Daraus ergibt sich im Durchschnitt auf das gesamte Altortsgebiet bezogen, eine Wohndichte von 70-90 EW/ha.

## 2.3 SIEDLUNGSWESEN

### 2.3.1 BAUTÄTIGKEIT

Im Jahre 2001 bestanden in der Marktgemeinde Perchtoldsdorf 4.691 Gebäude. Zwischen 1991 und 2001 wurden insgesamt rund 343 Gebäude errichtet, was einen relativ hohen Gebäudeanstieg von rund 7,9 % bedeutet. Hingegen zeigte die Gebäudeentwicklung zwischen 1981 und 1991 eine wesentlich geringere Zunahme von rund 6 % (+ 242 Gebäude), im Bezirk Mödling war in diesem Zeitraum ein Anstieg der Gebäude von + 17,4 % festzustellen.

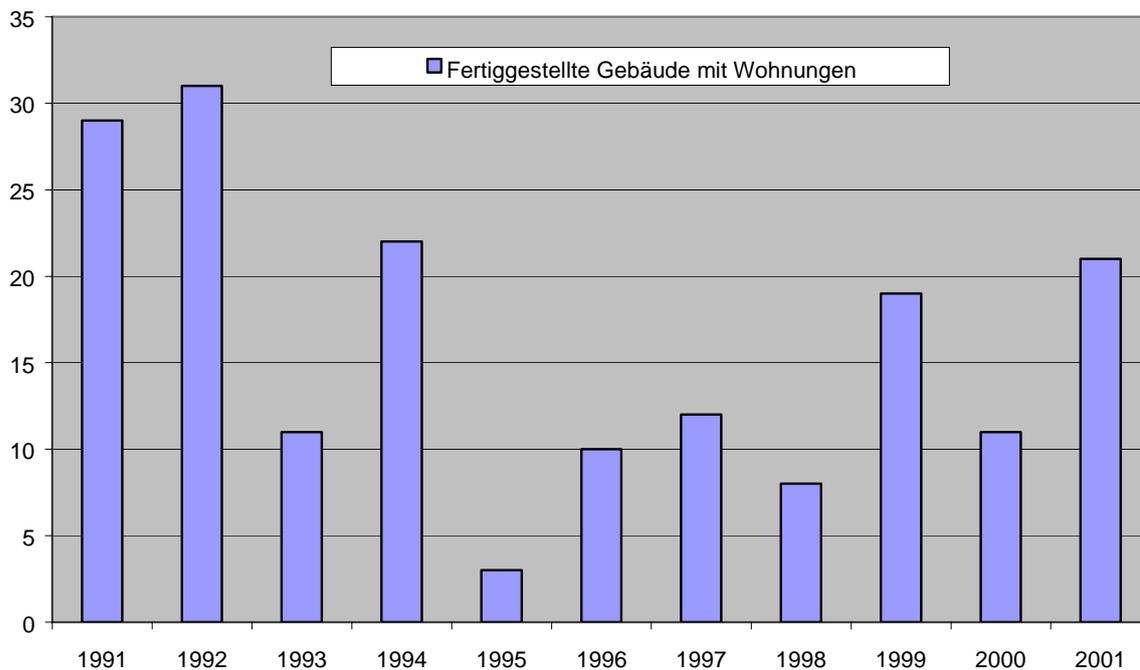
Die Entwicklung der Gebäude mit Wohnungen aufgeschlüsselt nach Jahren (1991 - 2001) stellt sich in Perchtoldsdorf wie folgt dar:

Tabelle 2: Bautätigkeit 1991 - 2001, MG Perchtoldsdorf

MG Perchtoldsdorf	Fertiggestellte Gebäude mit Wohnungen
Jahr 1991	29
Jahr 1992	31
Jahr 1993	11
Jahr 1994	22
Jahr 1995	3
Jahr 1996	10
Jahr 1997	12
Jahr 1998	8
Jahr 1999	19
Jahr 2000	11
Jahr 2001	21
Gesamt 91 - 01	177

Quelle: Statistik Austria, Wohnbaustatistik

Abbildung 7: Bautätigkeit 1991 - 2001, MG Perchtoldsdorf



Quelle: Statistik Austria, Wohnbaustatistik

### 2.3.2 FLÄCHENNUTZUNG

Die baublockweise Erfassung der Flächenwidmung von Perchtoldsdorf in generalisierter Form lässt Aussagen zur Nutzungsverteilung zu (Vgl. Plan 2: „Generalisierte Flächenwidmung“ im Anhang). Detaillierte Inhalte sind der Grundlagenforschung zur Gebäude- und Flächennutzung des beauftragten Planungsbüros zu entnehmen.

Das Ortsgebiet von Perchtoldsdorf weist eine relativ klar abgegrenzte Nutzungsstruktur auf:

Im Ortszentrum überwiegt die Geschäftsnutzung, die entlang der Hauptstraßen Wienergasse, Hochstraße und Brunnergasse vom Marktplatz weg, zugunsten der Wohnnutzung sukzessive abnimmt. In dem genannten Bereich herrscht die geschlossene Bebauungsstruktur vor.

Im südöstlichen Ortsgebiet (Teilbereich Südbahn - Mühlgasse - Brunner Feldstraße) besteht eine räumliche Konzentration der Betriebe. Außerhalb dieser Betriebsgebietskonzentration sind nur vereinzelt Betriebsnutzungen im ganzen Siedlungsgebiet vorzufinden.

Im übrigen Bauland überwiegt die Wohnnutzung. Von besonderer Bedeutung in Perchtoldsdorf sind die großen Grün- bzw. Freiflächen innerhalb des Ortsgebietes.

### 2.3.3 ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM / FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

In der Marktgemeinde Perchtoldsdorf besteht kein zeitgemäßes Örtliches Raumordnungsprogramm. Die Erläuterung zur Beschlussfassung des Flächenwidmungsplanes im Jahr 1974 enthält aufgrund mangelnder Aktualität und Inhalte keine für die Erstellung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes relevanten Ziele und Maßnahmen. Die damals angestrebte Einwohnerzahl von 16.000 EW ist zumindest durch die Gesamtzahl der Haupt- und Nebenwohnsitzer im Jahr 2001 (16.545 EW) bereits überschritten worden.

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Perchtoldsdorf liegt in der Fassung der 27. Änderung aus dem Jahre 2005 (Gemeinderatsbeschluss vom 29.9.2005) vor. Die Grundlagenepläne basieren auf dem digitalen Flächenwidmungsplan ZT Büro W. Leinner aus dem Jahre 1998, wobei die seit damals durchgeführten und für das Entwicklungskonzept relevanten Flächenwidmungsplanänderungen eingearbeitet wurden.

#### Baulandreserven, Flächenbilanz

Auf Basis der Erhebungen des beauftragten Ortsplaners liegen Daten über sämtliche unbebaute, gewidmete Grundflächen gemäß rechtskräftigem Flächenwidmungsplan vor. (Vgl. *Plan 3: Generalisierte Baulandreserven im Anhang*).

Größere zusammenhängende Wohnbaulandreserven befinden sich östlich der Südbahn im Bereich Judenacker und Judenwiese. Betriebs- und Gewerbegebietsreserven liegen ebenfalls östlich der Bahn, vorwiegend südlich der Mühlgasse.

Tabelle 3 zeigt, dass der Anteil der Wohnbaulandreserven (rd. 56 ha) am gesamten Wohnbauland (rd. 413 ha) mit rund 13,5 % gering ist. Für Gewerbe und Industrie stehen rund 8,4 ha von 31,1 ha zur freien Verfügung (26,4 % des Betriebsgebietes).

Tabelle 3: Flächenbilanz Perchtoldsdorf – Flächenwidmungsplan (in ha)

Widmung	bebaut (ha)	unbebaut (ha)	Summe (ha)
Betriebs-/Industriebauland	22,71	8,36	31,07
Sondergebiet/Einkaufszentren	10,06	0,89	10,95
Wohnbauland	357,18	55,94	413,11
<b>Summe</b>	<b>389,95</b>	<b>65,19</b>	<b>455,14</b>

Widmung		bebaut (ha)	unbebaut (ha)	Summe (ha)
Betriebs-/Industriebauland	Betriebsgebiet	18,78	7,65	26,43
	Industriegebiet	3,93	0,71	4,64
Sondergebiet/Einkaufszentren	Sondergebiet	9,49	0,89	10,38
	Einkaufszentrum	0,57	0,00	0,57
Wohnbauland	Agrargebiet	2,22	0,00	2,22
	Kerngebiet	39,92	3,59	43,51
	Wohngebiet	315,03	52,35	367,38
<b>Summe</b>		<b>389,95</b>	<b>65,19</b>	<b>455,14</b>

Quelle: dig. Flächenwidmungsplan Perchtoldsdorf 1998, tlw. aktualisiert 2005;

Baulandreservenplan Dipl.-Ing. Friedmann und Aujesky, eigene Berechnungen,  
Stand: Jahr 2005

## 2.4 WIRTSCHAFT

### 2.4.1 LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

Im Zeitraum von 1991 - 2001 war eine Abnahme der in der Land- und Forstwirtschaft Beschäftigten in der Marktgemeinde Perchtoldsdorf von 167 auf 123 Beschäftigte festzustellen. Im Jahr 2001 waren nur rund 2,9 % der gesamten Beschäftigten am Arbeitsort im Primären Sektor tätig (Bezirk Mödling: 1,3 %).

Die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe ist in den Jahren 1990 - 1999 von 117 auf 80 Betriebe (- 31,6 %) gesunken, prozentuell gesehen etwas mehr als im gesamten Bezirk Mödling (- 22,2 %).

Die Verteilung der Heurigenbetriebe im Ortsgebiet sind dem Plan 14 „Betriebsstätten“ (siehe Anhang) zu entnehmen.

#### 2.4.2 HANDEL, GEWERBE UND DIENSTLEISTUNG

Die Marktgemeinde Perchtoldsdorf entspricht nach ihrer Beschäftigtenstruktur einer Dienstleistungsgemeinde mit einem nicht unbeträchtlichen gewerblich – industriellen Anteil. Etwa 79 % der Beschäftigten am Arbeitsort (3.298 Besch.) waren im Jahr 2001 im Dienstleistungsbereich vorzufinden (Bezirk Mödling: 75 %). Während die Beschäftigten im tertiären Bereich zwischen 1991 und 2001 deutlich um rund 11 % anstiegen, war im sekundären Bereich ein Rückgang von 1.101 auf 753 Beschäftigte festzustellen. Diese Entwicklung ist in verstärktem Ausmaß auch im Bezirk Mödling festzustellen, wobei der Anstieg der Beschäftigten im tertiären Bereich hier sogar + 43 % betrug. Insgesamt nahm die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort in Perchtoldsdorf um + 4,4 % in den Jahren 1991 - 2001 auf 4.174 Personen zu, dieser Wert liegt deutlich unter dem des Bezirkes Mödling von + 19,4 %.

##### Fehlbestand an Arbeitsplätzen

In der Marktgemeinde Perchtoldsdorf besteht ein großer Unterschied zwischen der Zahl der wohnhaft Beschäftigten und der vorhandenen Arbeitsplätze. Während es im Jahr 2001 6.225 Beschäftigte am Wohnort Perchtoldsdorf gab, waren lediglich 4.051 Arbeitsplätze (Beschäftigte am Arbeitsort ohne Landwirtschaft) vorhanden.

Die Bedeutung des Beherbergungs- und Gaststättenwesens in Perchtoldsdorf zeigt die Beschäftigtenentwicklung in diesem Bereich, wonach Perchtoldsdorf in den Jahren 1991- 2001 eine Zunahme der Beschäftigten von + 62 % zu verzeichnen hatte. In 75 Betrieben arbeiteten im Jahre 2001 269 Beschäftigte.

In den Plänen 13 und 13a (siehe Anhang) sind die bestehenden Betriebe nach Sektoren eingeteilt und ihre Verteilung im Ortsgebiet dargestellt. Es ist eine Konzentration der Betriebe

im Ortskerngebiet und der Widmung entsprechend im Betriebsgebiet östlich der Bahn festzustellen

### 2.4.3 PENDLER

Die Marktgemeinde Perchtoldsdorf verzeichnete im Jahr 2001 einen deutlichen Auspendlerüberschuss (siehe Tabelle 4). Rund 75 % der wohnhaft Beschäftigten pendelten 2001 aus, dem stehen 2816 Einpendler aus anderen Gemeinden gegenüber. Der Index des Pendler-saldos (Verhältnis Beschäftigte am Arbeitsort zu Beschäftigte am Wohnort) betrug 2001 67,1 (Bezirk Mödling: 116,5). Die Zahl der Auspendler hat zwischen 1991 und 2001 um 0,8 % zugenommen.

Tabelle 4: Pendlerwesen 2001, Entwicklung 1991-2001

	Perchtoldsdorf		Bezirk Mödling	
	2001	Änd. zu 1991 in %	2001	Änd. zu 1991 in %
<b>BESCHÄFTIGTE AM WOHNORT</b>	<b>6.225</b>	1,7	50.308	7,4
Nichtpendler	460	- 28,5	2.760	- 38,2
Gemeinde - Binnenpendler	898	8,3	7.314	- 3,4
<b>AUSPENDLER</b>	<b>4.687</b>	0,8	40.234	15,7
in andere Gemeinden des Bezirkes	806	- 1,3	12.001	10,8
in andere Bezirke Niederösterreichs	369	51,2	4.061	44,1
in anderes Bundesland	3.641	3,1	23.770	14,2
ins Ausland	51	- 15,0	402	24,5
<b>EINPENDLER</b>	<b>2.816</b>	11,5	48.541	31,1
aus anderen Gemeinden des Bezirkes	803	9,8	12.001	10,8
aus anderen Bezirken Niederösterreichs	596	38,0	15.838	53,9
aus anderen Bundesländern	1.417	4,0	20.702	30,1
<b>Beschäftigte am Arbeitsort</b>	<b>4.174</b>	4,4	58.615	19,4

Quelle: Statistik Austria, VZ 2001

## 2.5 GRÜNRAUM UND LANDSCHAFT

Bereits im Jahre 1974 wurde als Ordnungsziel der gemeindlichen Planung der Leitgedanke „Perchtoldsdorf - Stätte der Erholung“ verfolgt. Im Jahre 1998 wurde ein Landschaftskonzept erstellt, das neben der Grundlagenforschung die landschaftsplanerischen Ziele und Maßnahmen für die Gemeinde Perchtoldsdorf in Form eines Räumlichen Leitbildes beinhaltet. Darauf aufbauend wurden von der Gemeinde Bebauungsvorschriften im Grünland festgelegt. (siehe Kapitel 4.2.)

### 2.5.1 FREIRAUM UND LANDSCHAFT

Perchtoldsdorf weist trotz des hohen Verbauungsgrades eine klar ablesbare, in Teilbereichen durch natürliche Barrieren begründete Landschafts- bzw. Freiraumgliederung auf. Neben dem Wienerwald und seinen Abhängen prägen Landschaftsinseln (z.B. Weinbaugebiete Obere Sossen – Igsee und Vier Batzel), Sondergebiete ( z.B. Sportstätten, Friedhöfe) und Flußläufe (nur bedingt freiraumprägend) das Gemeindegebiet von Perchtoldsdorf (genaue Beschreibung und Untersuchung siehe Landschaftskonzept Perchtoldsdorf, Büro Land in Sicht).

Von besonderer Bedeutung sind für die Gemeinde Perchtoldsdorf das gemäß NÖ Naturschutzgesetz festgelegte Landschaftsschutzgebiet „Wienerwald“ und der Naturpark „Föhrenberge“, beide befinden sich im westlichen Gemeindegebiet von Perchtoldsdorf. In diesem Gebiet, direkt an der westlichen Gemeindegrenze, liegt das Naturschutzgebiet „Teufelsstein“. Das Landschaftsschutzgebiet „Wienerwald“ liegt zugleich auch im Natura 2000 Gebiet „Wienerwald-Thermenregion“.

Die Perchtoldsdorfer Heide dient als Erholungsgebiet für die Bevölkerung Perchtoldsdorf und stellt zugleich ein beliebtes Ausflugsziel der Wiener Bevölkerung dar.

## 2.5.2 GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

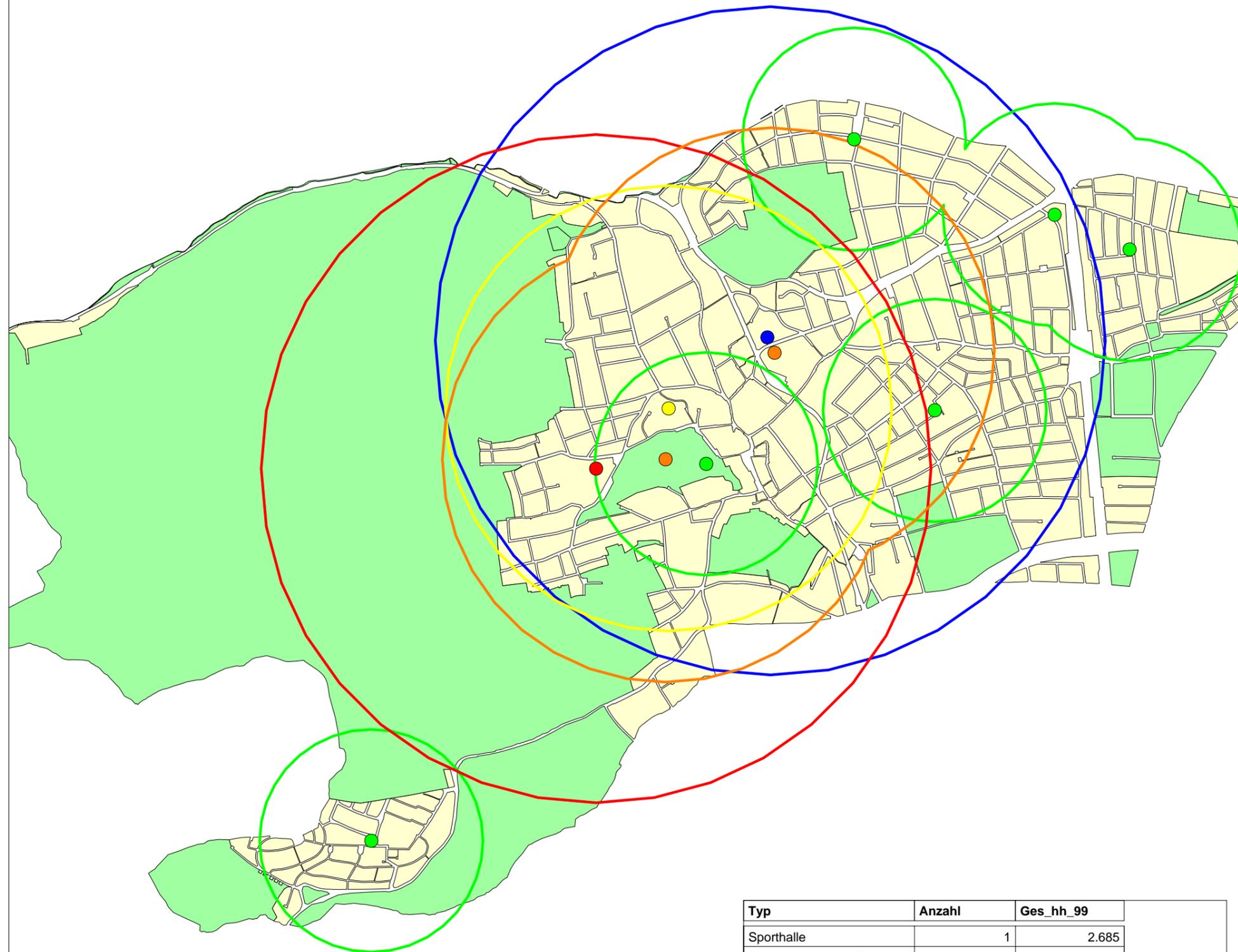
Für die aktive Freizeitgestaltung stehen der Bevölkerung folgende Freizeiteinrichtungen zur Verfügung:

- Erholungszentrum (Hallenbad, Sommerbad, Sauna, Solarium, Eislaufplatz, Kegelbahn, Beach-Volley-Platz, Tennisplatz)
- Sporthalle
- Sportzentrum (Leichtathletikanlage, Ballspielplätze, Fußballfeld, Skateboardplatz)
- Öffentlicher Streetballplatz
- 6 öffentliche Kinderspielplätze
- Minigolfplatz
- Private Tennisanlage

Die Verteilung der Freizeit- und Erholungseinrichtungen und ihre Erreichbarkeit ist in der Abbildung 8 „Freizeit- und Erholungseinrichtungen“ dargestellt. Die Kinderspielplätze sind über das ganze Ortsgebiet verteilt. Die Sport- und Erholungseinrichtungen liegen nahe dem Ortszentrum (*Vgl. dazu auch Pläne 13 und 13a im Anhang*).

# MG PERCHTOLDSDORF Örtl. Entwicklungskonzept

## Freizeit-, Erholungseinrichtungen



### Einzugsbereich

- Tennisanlage 1.000 m
- Sportzentrum 1.500 m
- Sporthalle/Sportplatz 1.000 m
- Erholungszentrum Frei-, Hallenbad 1.
- Kinderspielplatz 500 m

### Standort

- Erholungszentrum Frei-Hallenbad
- Kinderspielplatz
- Sporthalle/Sportplatz
- Sportzentrum
- Tennisanlage

### Widmungskategorien

- Grünland
- Bauland

Typ	Anzahl	Ges_hh_99
Sporthalle	1	2.685
Erholungszentrum Frei-, Hall	1	6.316
Sportzentrum	1	3.589
Kinderspielplatz	6	4.548
Tennisanlage	2	4.292

QUELLE: Bestandaufnahme Büro Wilda, Flächenwidmungsplan, MG Perchtoldsdorf 2000, eigene Darstellung

## 2.6 VERKEHR

### 2.6.1 ÖFFENTLICHER VERKEHR

Perchtoldsdorf liegt an der Südbahnstrecke und wird durch den Schnellbahnverkehr auf der Strecke Wien-Mödling im Viertelstundentakt bedient. Die Haltestelle liegt in einer Entfernung von rund 1,8 km vom Ortszentrum.

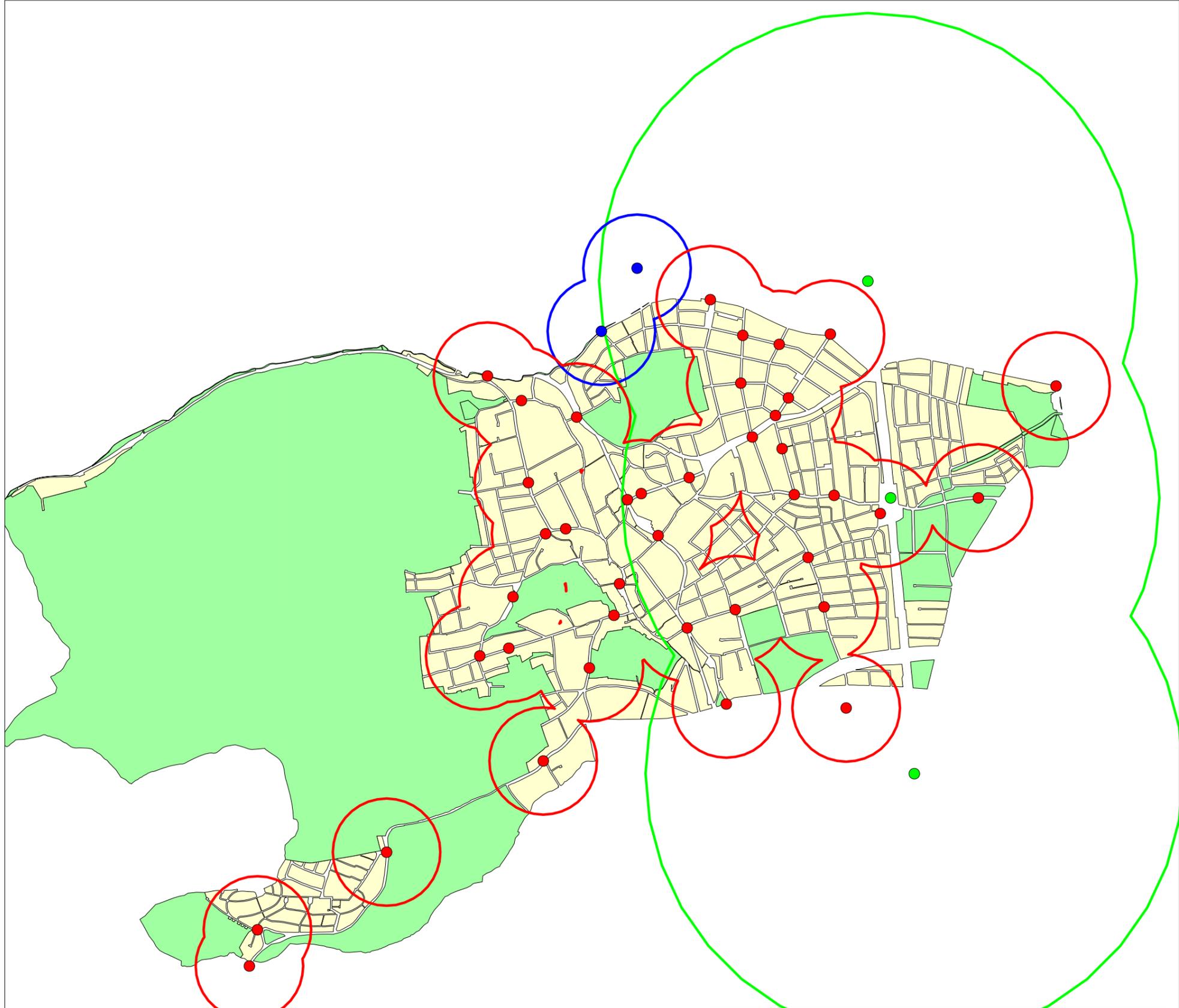
Die Rundkurslinie Nr. 258 ist in drei „Citybus-Linien“ geteilt. Die drei Runden werden mit einem Bus innerhalb einer Stunde befahren. Dadurch ergibt sich ein 1-Stunden-Takt. Geringere Taktintervalle sind bei jenen Haltestellen, die durch zwei Linien in beide Richtungen angefahren werden, gegeben. Die Regionalbuslinien Nr. 256 (Liesing – Gießhübl) und 259 (Liesing – Mödling) fahren in der Morgen- und Nachmittagsspitze jeweils in einem 20 Minuten - Intervall, zu den übrigen Betriebszeiten im 30 Minuten - Intervall. Sie stellen eine direkte Verbindung zwischen Perchtoldsdorf und der Schnellbahnstation Liesing dar.

Die nachstehende Abbildung „Öffentliche Verkehrsmittel“ zeigt, dass zwei Drittel der Bevölkerung von Perchtoldsdorf im Einzugsbereich der Bahnhaltestellen (Einzugsbereich 1000m) liegt (Stand 2001). Durch das aktuelle Busnetz bzw. die aktuellen Haltestellen ist der Großteil der Bevölkerung an ein Öffentliches Verkehrsmittel angeschlossen.

Ergänzend zu den öffentlichen Verkehrsmitteln verkehrt in Perchtoldsdorf das P'Taxi, das rund um die Uhr verfügbar ist. Dieses Taxi ist mindestens 15 Minuten vor dem gewünschten Fahrtantritt zu rufen; bei gleicher Ein- und Ausstiegstelle von bis zu vier Passagieren ist nur eine Fahrt zu bezahlen; der Taxilenker ist ausdrücklich berechtigt, während einer P'Taxifahrt weitere Fahrgäste aufzunehmen; als Zahlungsmittel gilt die P'Card (mittels eingebautem Terminal im Taxi wird die Abrechnung des Gemeindeanteils vorgenommen, der Fahrgast bezahlt nur den Fahrgastanteil); gültig für Fahrten innerhalb der Gemeinde und für Fahrten nach Liesing (Schnellbahnhof) oder Siebenhirten (U-Bahnhof). Die P`Card ist ab 1. Jänner 2006 auf die Perchtoldsdorfer Haupt- und Nebenwohnsitzer eingeschränkt.

# MG PERCHTOLDSDORF Örtl. Entwicklungskonzept

## Öffentliche Verkehrsmittel



**Einzugsbereich**

- Bus 300 m
- Straßenbahn 300 m
- Schnellbahn 1.000 m

**Standort**

- Bus
- Schnellbahn
- Straßenbahn

**Widmungskategorien**

- Grünland
- Bauland

QUELLE: VOR Fahrpläne 2001/2002,  
MG Perchtoldsdorf 2000, eigene Darstellung

Intervall < 30min in der Morgen- u. Abendspitze

Typ	Anzahl	Ges_hh_99
Bus	40	5.718
Straßenbahn	2	266
S-Bahn	3	5.019

## 2.6.2 INDIVIDUALVERKEHR

Die Verkehrsstruktur in Perchtoldsdorf ist weitgehend durch die Lage an der Wiener Außenring Autobahn A 21 geprägt. Im örtlichen Straßennetz haben die Bundesstraße B 13 (Donauwörther Straße) und die in östlicher Randlage verlaufende Bundesstraße B 12a eine höhere Bedeutung. Bei den Sammelstraßen ist insbesondere die Mühlgasse zu nennen, über die ein erhöhtes Maß an regionalem Durchgangsverkehr abgewickelt wird, obwohl ihre Bedeutung nicht der rechtlichen Funktion als Gemeindestraße entspricht. Eine Verbindung in die Stadt Wien besteht auch über die Wienergasse, die Landesstraße L 2091 bzw. L 2090. Durch das Zentrum selbst verläuft die Landeshauptstraße LH 178, die jedoch nur eine rein gemeindebezogene Bedeutung hat. Die Tirolerhofsiedlung ist durch die Landesstraße L 153 an das Ortszentrum von Perchtoldsdorf angebunden.

Aus „Gesamtverkehrskonzept 1996“

Zwei Drittel des gesamten motorisierten Verkehrsaufkommens im Ortsgebiet sind „hausgemacht“. Das restliche Drittel des Verkehrsaufkommens ist somit Fremdverkehr, der sich zu 19 % aus Durchgangsverkehr und 16 % aus dem ortsfremden Ziel- und Quellverkehr zusammensetzt.

Die Straßen mit der höchsten Verkehrsbelastung sind die Mühlgasse östlich der Südbahn, Teile der Wiener Gasse sowie abschnittsweise die B 13 (Brunner Gasse/Donauwörther Straße) mit durchschnittlich mehr als 10.000 Kfz/24h. Weitere stark befahrene Straßen sind der Marktplatz, Plättenstraße, Ketzergasse, Salitergasse, Gauguschgasse, Hochberg/Herzigbergstr. und Teile der Eisenhüttelgasse mit Belastungen zwischen 2.500 und 10.000 Kfz/24h.

Ein erhöhter Durchgangsverkehr ist vor allem über die B 13, einerseits über die Verkehrsbeziehung Wien-Rodaun/Mödling und andererseits für die Relation Wien-Rodaun zur Autobahn A 21 / A 2, gegeben.

## 2.7 INFRASTRUKTUR

### 2.7.1 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

#### Wasserversorgung

Perchtoldsdorf verfügt über eine öffentliche, zentrale Wassereigenversorgung. Das gesamte Ortsgebiet ist über eine Druckleitung erschlossen. Nicht versorgt sind sämtliche Anschließungszonen sowie der bereits parzellierte Bereich E.-Bär-Straße - Südbahn.

#### Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein Trennsystem mit Einleitung in die Wiener Kläranlage. Nicht versorgte Bereiche sind wie bei der Wasserversorgung sämtliche Anschließungszonen sowie der bereits parzellierte Bereich E.-Bär-Straße - Südbahn. Ebenso sind Teilgebiete innerhalb des Ortsgebietes nicht an das Kanalnetz angeschlossen.

#### Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt in den Haushalten über das Kübelsystem, getrennt nach Restmüll, Papier- und Bioabfall. Straßensammelinseln weisen Container getrennt nach Glas, Metall, Verpackungsmaterial und Textilien auf. Weiters sind der Altstoffsammelplatz mit einer Sondermüllsammelstelle und Grünschnittsammelstelle (bei Wirtschaftshof) zu nennen.

### 2.7.2 SOZIALE INFRASTRUKTUR

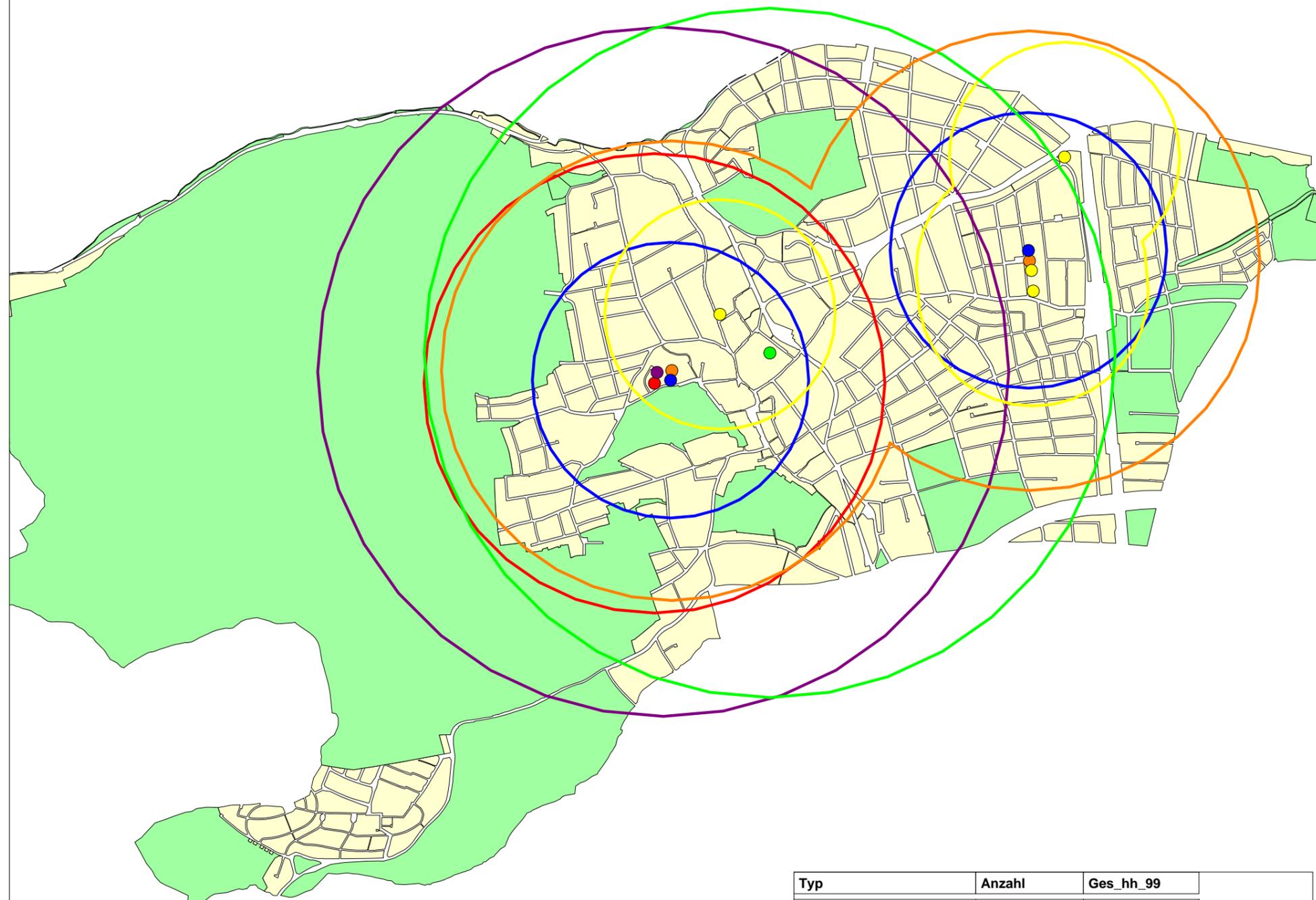
#### Bildung

Die Gemeinde Perchtoldsdorf weist 4 NÖ Landeskindergärten mit je 4 Gruppen auf, die insgesamt rund 396 Kinder versorgen. Weiters ist in der Ambros Rieder Gasse ein Montessori-Kinderkreis vorhanden. Es bestehen 2 Volksschulen (insgesamt rund 550 Schüler). Beiden Volksschulen sind Schülerhorte zugeordnet. Rund 272 Schüler besuchen die Hauptschule in der Roseggergasse. Weiters sind in der Roseggergasse ein Bundesrealgymnasium und Bundesgymnasium vorhanden. (Stand: Jahr 2002)

Die räumliche Situierung „Bildungseinrichtungen“ und ihre Erreichbarkeiten sind aus der nachstehenden Abbildung und den Plänen 13 und 13a (*im Anhang*) ersichtlich.

# MG PERCHTOLDSDORF Örtl. Entwicklungskonzept

## Bildungseinrichtungen



### Einzugsbereich

- Kindergarten 500 m
- Volksschule 1.000 m
- Hauptschule 1.000 m
- BG/BRG 1.500 m
- Hort 600 m
- Sonderschule 1.500 m

### Standort

- BG/BRG
- Hauptschule
- Hort
- NÖ Landeskindergarten
- Sonderschule
- Volksschule

### Widmungskategorien

- Grünland
- Bauland

Typ	Anzahl	Ges_hh_99
Kindergarten	4	2.777
Volksschule	2	5.865
Hauptschule	1	2.453
BG/BRG	1	4.619
Sonderschule	1	6.092
Hort	2	2.926

QUELLE: Bestandaufnahme Büro Wilda, Flächenwidmungsplan,  
MG Perchtoldsdorf 2000, eigene Darstellung

### 2.7.3 GESUNDHEIT

Als nächstgelegenes Krankenhaus ist das Landeskrankenhaus in Mödling zu nennen. In der Marktgemeinde Perchtoldsdorf ordinieren 15 Praktische Ärzte, von denen laut Arztverzeichnis allerdings nur 3 Kassenverträge aufweisen, 10 Ärzte führen Privatordinationen. Für die Versorgung der Bevölkerung stehen weiters 7 Zahnärzte und 19 diverse Fachärzte zur Verfügung. Zusätzlich sind die Wiener Gesundheitseinrichtungen durch die räumliche Nähe zu Wien von Bedeutung. (Stand: Juni 2005)

(Quelle: [www.arztverzeichnis.at](http://www.arztverzeichnis.at))

## 3 RECHTLICHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

### 3.1 NATURSCHUTZGESETZ

Der in der Verordnung über die Naturparks (LGBl. 5500/50 vom 27.4.1979, i.d.F. LGBl. 5500/50-11 vom 31.3.2005) festgelegte Naturpark „Föhrenberge“ ist eine Schwarzföhrenlandschaft des Kalkwienerwaldes. Er liegt im Landschaftsschutzgebiet „Wienerwald“ (festgelegt gemäß Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete, LGBl. 5500/35-0 vom 27.4.1979, i.d.F. BGBl. 5500/35-10 vom 31.03.2006) und hat eine Fläche von 6.600 ha.

In der Gemeinde Perchtoldsdorf liegt, direkt an der westlichen Gemeindegrenze, das in der Verordnung über die Naturschutzgebiete (LGBl. 5500/13-0 vom 3.3.1978, i.d.F. 5500/13-25 vom 29.7.2004) ausgewiesene Naturschutzgebiet „Teufelstein“.

### 3.2 REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM SÜDLICHES WIENER UMLAND

Für das Gemeindegebiet Perchtoldsdorf ist das Regionale Raumordnungsprogramm südliches Wiener Umland 1999 (LGBl. 8000/85-0 v. 17.12.1999, i.d.F. LGBl. 8000/85-2 v. 31.5.2005) relevant.

Von besonderer Bedeutung für die künftige Siedlungsentwicklung in Perchtoldsdorf ist die Festlegung jener Siedlungsgrenzen, die bestehende Siedlungsgebiete zur Gänze umschließen, was bedeutet, dass keine Vergrößerung der bereits gewidmeten Baulandfläche (einschließlich allfälliger Verkehrsflächen) mehr möglich ist. Zur Verbesserung der Siedlungsstruktur ist es jedoch zulässig, Baulandlücken zu schließen. Eine Abrundung des Siedlungsgebietes ist bei einem flächengleichen Baulandtausch möglich.

Im westlichen Gemeindegebiet ist die Siedlungsentwicklung durch einen festgelegten „erhaltenswerten Landschaftsteil“ eingeschränkt. Nicht zuletzt befinden sich im Gemeindegebiet sowohl das Landschaftsschutzgebiet „Wienerwald“ als auch der Naturpark „Föhrenberge“. Direkt an der westlichen Gemeindegrenze, liegt das Naturschutzgebiet „Teufelsstein“. Das Gebiet zwischen der Tirolerhofsiedlung und Perchtoldsdorf soll laut Regionalem Raumordnungsprogramm vorrangig für die landwirtschaftliche Nutzung erhalten und nachhaltig gesichert werden.

### **3.3 ZENTRALE ORTE RAUMORDNUNGSPROGRAMM**

Laut Zentralem Raumordnungsprogramm 1973 (LGBL. 8000/24-0 vom 20.8.1973, i.d.F. LGBL. 8000/24-1 vom 6.5.1992) gilt die Gemeinde Perchtoldsdorf als „Besonderer Standort für zentrale Einrichtungen bzw. zentraler Ort der Stufe II“.

In einem Zentralen Ort der Stufe II soll gemäß § 10 Abs. 1 und 2 ZO-ROP soll neben den zentralen Einrichtungen der Stufe I der Bevölkerung zentrale Einrichtungen der Grundversorgung in größerer Zahl und Vielfalt als der zentrale Ort der Stufe I vollständig bereitstellen und Standort spezifischer Einrichtungen sein. Beispielsweise sollten selbständig geführte Allgemeine Sonderschulen, Polytechnischer Lehrgang und Einsatzstellen von mobilen sozialen Diensten vorhanden sein. Außerdem soll der Standort nach Möglichkeit als stufenspezifische zentrale Einrichtung eine Sportanlage für mehrere Sportarten und ein Veranstaltungssaal mit 200 bis 500 Sitzplätzen aufweisen. Ein zentraler Ort der Stufe II soll ein umfangreiches und spezialisiertes Angebot an Gütern und Diensten des kurzfristigen Bedarfs sowie an gängigen Gütern und Diensten des periodischen und langfristigen Bedarfs bieten.

### **3.4 FREMDENVERKEHRS-RAUMORDNUNGSPROGRAMM**

Laut Fremdenverkehrs-Raumordnungsprogramm 1975 (LGBl. 8000/27-0 vom 18.12.1975) ist die Gemeinde Perchtoldsdorf „Ausbaustandort“ für den Fremdenverkehr.

Als „Ausbaustandorte“ gelten

- a) „bereits hoch entwickelte Fremdenverkehrsgemeinden, in denen die laufende Anpassung an die Entwicklung des Fremdenverkehrs erforderlich ist, oder
- b) Gemeinden mit hervorragenden landschaftlichen oder klimatischen Vorzügen oder mit großen infrastrukturellen Entwicklungsmöglichkeiten, die sich für einen schwerpunktmäßigen Ausbau des Fremdenverkehrs besonders eignen.“

Als besonderes Ziel dieses Raumordnungsprogrammes ist der Ausbau der Fremdenverkehrseinrichtungen in Eignungs- und Ausbaustandorten unter Berücksichtigung einer möglichst zweckmäßigen regionalen Differenzierung des Angebotes festgelegt.

### **3.5 RAUMORDNUNGSPROGRAMM FÜR DAS GESUNDHEITSWESEN**

Gemäß der Verordnung über ein Raumordnungsprogramm für das Gesundheitswesen (LGBl. 8000/22-0 vom 8.10.1981, i.d.F. LGBl. 8000/22-4 vom 28.12.2001) ist die Gemeinde Perchtoldsdorf ein Standort für praktische Ärzte und Zahnbehandler. Weiters ist Perchtoldsdorf Teil des Standortraums „Perchtoldsdorf, Brunn am Gebirge und Maria Enzersdorf“ der Stufe II, in dem eine umfassende fachärztliche Versorgung erfolgen soll (z.B. Chirurgie, Hals-, Nasen- und Ohrenerkrankungen, Radiologie, Urologie).

### **3.6 SOZIALHILFE-RAUMORDNUNGSPROGRAMM**

Gemäß den Angaben in der Anlage zum Sozialhilfe-Raumordnungsprogramm 1991 (LGBl. 8000/31-0 vom 4.7.1991, i.d.F. LGBl. 8000/31-1 vom 28.10.1994) ist in Perchtoldsdorf ein Pensionistenheim für betagte, pflegebedürftige und einer besonderen psychosozialen Betreuung bedürftigen Menschen in der Größenordnung von 121 bis 150 Betten einzurichten.

### 3.7 TOURISMUSGESETZ

Perchtoldsdorf ist gemäß Verordnung über die Gliederung der Gemeinden in Ortsklassen nach ihrer Tourismusbedeutung (LGBl. 7400/1-0 vom 25.9.1992, i.d.F. LGBl. 7400/1-11 vom 30.12.2003 Gemeinde der Ortsklasse II.

Laut § 3 Abs. 2 NÖ Tourismusgesetz 1991 (LGBl. 7400-0 vom 8.2.1991, i.d.F. LGBl. 7400-4 vom 29.8.2001) sind dies Gemeinden, die über Einrichtungen verfügen, die der Freizeitgestaltung dienen, und die die erforderlichen Tourismuseinrichtungen besitzen und die weiters entweder über

- a) natürliche, für die Erholung erforderliche Voraussetzungen oder
- b) künstlerische, kulturelle oder wissenschaftliche Anziehungspunkte oder
- c) sportliche oder gesundheitsfördernde Einrichtungen verfügen.

### 3.8 KURSBUCH TOURISMUS NÖ

Das Kursbuch Tourismus setzt auf die Landes-Entwicklungs-Schwerpunkte „Freizeit- und Ausflugsland NÖ“, „Leben auf dem Lande“, „Donau“ und „Wirtschaftstourismus“. Zur Umsetzung dieser Strategien ist in der „Tourismusregion Wienerwald“ geplant, folgende Schwerpunkte verstärkt zu pflegen und entwickeln:

- Wien und der Wienerwald
- Gesund durchatmen-wohlfühlen-genießen
- Landesentwicklungsprogramm

### 3.9 NÖ LANDESVERKEHRSKONZEPT

Gemäß NÖ Landesverkehrskonzept 1997 und 10 Jahre NÖ Landesverkehrskonzept (derzeit in Überarbeitung) gilt für die Verkehrszukunft das Leitbild „Vermeiden, Verlagern, Verbessern, Fördern“. Im Nördlichen und Südlichen Wiener Umland soll in dem dicht bebauten Entwicklungsachsen der Öffentliche Verkehr (ÖV) zum Vorrangsystem, außerhalb der Siedlungsachsen zum Konkurrenzsystem gegenüber dem Motorisierten Individualverkehr gestaltet

tet werden. In den Spätverkehrszeiten soll die Grundversorgung durch den ÖV übernommen werden.

Im Bereich des öffentlichen Verkehrs umfasst das Südraumkonzept (verkehrsträger- und landesgrenzenübergreifendes Verkehrskonzept für den verkehrlich stark belasteten Südraum in Wien und Niederösterreich) dessen massiven und prioritären Ausbau. Die bereits erfolgte Umsetzung bewirkte u.a. ein verbessertes Angebot an öffentlichem Verkehr zwischen Wien und dem Umland und eine Entlastung der Ortsgebiete des Südraumes vom Durchgangsverkehr.

Für den Südraum ist als wesentliche Maßnahme die Attraktivierung des Schienenverkehrs und des regionalen Busverkehrs in Bezug auf Fahrplan und Vernetzung sowie die Schaffung eines entsprechenden Angebots im Spätverkehr festgelegt. Für die Gemeinde Perchtoldsdorf ist insbesondere die bereits verwirklichte Maßnahme, auf der Südbahn den 15-Minuten-Takt bis Mödling umzusetzen, von Bedeutung. Ansonsten sind keine für Perchtoldsdorf direkt relevanten Maßnahmen angegeben.

Die Gemeinde ist im Bereich Straßenverkehr nicht unmittelbar von einer Maßnahme betroffen. Es ist hier lediglich die allgemeine Maßnahme, der Errichtung eines Informations-, Leit- und Steuerungssystems auf der A 2/A 3/A 4/A 21 anzuführen.

### **3.10 LANDESENTWICKLUNGSKONZEPT FÜR NIEDERÖSTERREICH**

Im Landesentwicklungskonzept Niederösterreich (Beschluss der NÖ Landesregierung vom 14. September 2004) werden die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung und die Prinzipien der Entwicklung des Landes Niederösterreich als Ziele der Raumordnung und der Landesentwicklung festgelegt. Die Ziele des Entwicklungskonzeptes für Perchtoldsdorf stehen im Einklang mit den regionalen und sektoralen Vorgaben des Landesentwicklungskonzeptes.

### **3.11 PERSPEKTIVEN FÜR DIE HAUPTREGIONEN**

Diese regionalen Entwicklungskonzepte wurden auf Basis des Landesentwicklungskonzeptes erarbeitet und dokumentieren die Entwicklungsschwerpunkte für die Hauptregionen. Das

örtliche Entwicklungskonzept für Perchtoldsdorf zeigt keinerlei Widersprüche zum Regionalen Leitbild und den vorgegebenen Strategien für die Hauptregion Industrieviertel.

## 4 ÖRTLICHE ZIELSETZUNGEN

### 4.1 ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM

Das örtliche Raumordnungsprogramm (ÖROP) und der zugehörige Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Perchtoldsdorf stammen aus dem Jahr 1974 (Gemeinderatsbeschluss vom 22.2.1974) und liegen in der Fassung der 27. Änderung des Flächenwidmungsplanes aus 2005 (Gemeinderatsbeschluss vom 29.9.2005) vor.

Im Jahre 1974 wurde als Ordnungsziel der gemeindlichen Planung der Leitgedanke „Perchtoldsdorf - Stätte der Erholung“ verfolgt. Das Bauland wurde „in optimaler Weise im Hinblick auf die künftige maximale Einwohnerzahl von etwa 16.000 gebietsmäßig abgegrenzt“. Schon damals erhielt das Weinbauschutzgebiet einen hohen Stellenwert. Aus den beispielhaften Zielen kann festgestellt werden, dass mit wenigen Ausnahmen den Zielen entsprechend agiert wurde. Die Gesamteinwohnerzahl in Perchtoldsdorf (17.005 EW lt. Meldeamt Perchtoldsdorf, Jahr 2005) hat bereits die damals festgelegte Zieleinwohnerzahl von 16.000 EW überschritten.

### 4.2 LANDSCHAFTSKONZEPT

Das Landschaftskonzept der Gemeinde Perchtoldsdorf, beschlossen in den Gemeinderatsitzungen vom 23.4.1998 und vom 4.6.1998, enthält folgendes Räumliches Leitbild (Auszug):

- Erhaltung der Offenlandschaftsräume
- Erhaltung und Weiterentwicklung der historischen Parkanlagen
- Etablierung des übergeordneten Grünsystems mit Anschluss an den Grüngürtel Wien

- Schaffung einer unterschiedlichen Landschaftsraumqualität auf den Steinbrucharealen
- Erhaltung der überwirtschaftlichen Funktion des Wienerwaldes

Weiters sind als Ziele, die Aufwertung der öffentlichen Freiflächen, Spielplätze, etc. und die Schaffung klar lesbarer Siedlungsgrenzen genannt.

Auf Grundlage des Landschaftskonzeptes legte die Marktgemeinde Perchtoldsdorf im Jahre 1998 „Freiflächen im Grünland“ im Bebauungsplan fest, deren Ausgestaltung in den Bebauungsvorschriften genau bestimmt ist.

Beispielhaft werden hier einige Freiflächen aus dem Bebauungsplan angeführt:

- Perchtoldsdorfer Heide
- Sanatorium
- Kurze Lindberg
- Obere Sossen - Iglsee
- Hochberg - Wisboith als Freiflächen

Die im Bebauungsplan festgelegten „Freiflächen im Grünland“ wurden sinngemäß in das Örtliche Entwicklungskonzept übernommen (siehe Plandarstellung „ÖEK – Grünraum und Landschaft“).

## **4.3 BAUSPERRE**

### **4.3.1 BAUSPERRE BAULAND-WOHNGEBIET**

In der Gemeinderatssitzung vom 15.12.2004 wurde gemäß § 74, Abs. 1 der NÖ-BO 1996, LGBl. 8200-11, in der jeweils geltenden Fassung, für das Bauland-Wohngebiet eine Bausperre erlassen, die die Bebaubarkeit von Bauplätzen auf Ein- und Zweifamilienhäuser einschränkt. Damit soll eine entsprechende Planung und Koordinierung im örtlichen Raumordnungsprogramm und der Bebauungsvorschriften ermöglicht werden, die die unkontrollierte Errichtung von großvolumigen Bauten mit einer hohen Anzahl von Wohnungen in einem Gebäude in einer alten Kulturlandschaft mit hoher Wohn- und Lebensqualität reguliert.

#### 4.3.2 BAUSPERRE EISENBAHNFLÄCHEN

In der Gemeinderatssitzung vom 15.12.2004 legte die Marktgemeinde Perchtoldsdorf gemäß § 23 Abs. 1 NÖ ROG 1976, LGBl. 8000-17 eine Bausperre für jene Flächen fest, die gemäß rechtswirksamen Flächenwidmungsplan als „Bahn“ kenntlichgemacht und ausgewiesen sind, jedoch widersprechende Nutzungen aufwiesen. Diese Flächen sollen auf ihre Widmungsmöglichkeit untersucht und die daraus abzuleitenden Maßnahmen entsprechend umgesetzt werden.

#### 4.3.3 BAUSPERRE BW, BK, ALTER ORTSKERN / ERHALTENSWÜRDIGES ALTORTGEBIET

In der Gemeinderatssitzung vom 30.03.2006 legte die Marktgemeinde Perchtoldsdorf gemäß § 74, Abs.1 NÖ Bauordnung 1996 idgF. eine Bausperre für das Bauland – Wohngebiet, das Bauland – Kerngebiet und den im Bebauungsplan eingetragenen „alten Ortskern“ bzw. laut den Bebauungsvorschriften der Marktgemeinde Perchtoldsdorf – Abschnitt II „Erhaltenswürdiges Altortgebiet“ fest. Die Marktgemeinde Perchtoldsdorf beabsichtigt eine Überarbeitung der Bebauungsvorschriften für das erhaltenswürdige Altortgebiet und eine Festlegung von neuen Bestimmungen für die Schutzzonen mit dem Ziel einer harmonischen Gestaltung der Bauwerke.

### 4.4 BEBAUUNGSPLAN

Der Bebauungsplan der Marktgemeinde Perchtoldsdorf stammt aus dem Jahre 1981 und liegt in der Fassung der 27. Änderung (Gemeinderatsbeschluss am 29.9.2005) vor.

Der Bebauungsplan enthält auch Bestimmungen im Grünland, wie bereits in Kapitel 4.2. beschrieben. Die planlichen und schriftlichen Festlegungen wurden vom beauftragten Planungsbüro überarbeitet.

## 4.5 VERKEHRSKONZEPT

Für die Gemeinde Perchtoldsdorf liegt ein Gesamtverkehrskonzept aus dem Jahre 1996, verfasst vom Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Michael Kniha, vor.

Aus der darin durchgeführten Bestandsanalyse haben sich einige Problempunkte herauskristallisiert, die hier auszugsweise angeführt werden:

- teilweise sehr starke Kfz-Verkehrsbelastungen
- Beeinträchtigung der Attraktivität des unmittelbaren Ortszentrums (Marktplatz, Wiener Gasse) durch hohe Verkehrsbelastung
- Fehlende Netzschlüsse für Radverkehrsanlagen im Zuge der Hauptstraßen
- Zu geringe Berücksichtigung der verkehrsbezogenen Aspekte bei der Ortsentwicklung

Weiters wurden Leitlinien für die allgemeine und ortsbezogene Verkehrspolitik erstellt:

- Verkehrsvermeidung durch entsprechende Ortsentwicklung und Ortstrukturverbesserungen und eine
- Forcierung des öffentlichen Personennahverkehrs nach bedarfs- und strukturspezifischen Anforderungen (Berufspendlerverkehr, Schulwegverkehr, Erschließung peripherer Siedlungsgebiete)
- Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs
- (Orts- und verkehrs-) strukturgerechte Verteilung des nicht vermeidbaren motorisierten Individualverkehr

Für die Erstellung des Maßnahmenkataloges wurden Zielsetzungen festgelegt, wovon hier zwei angeführt werden:

- Entsprechende Berücksichtigung der Wechselwirkungen Ortsentwicklung → Verkehr
- Flächendeckendes Verkehrsberuhigungssystem zur strukturgerechten Aufnahme des nicht vermeidbaren örtlichen motorisierten Individualverkehrs sowie zur Integration des (tolerierbaren) ortsfremden Ziel- und Quellverkehrs bzw. regionalen Durchgangsverkehrs mit speziellen Maßnahmen in lokalen Bereichen (wie z.B. Ortszentrum)

Gemäß eines Grundsatzbeschlusses des Gemeinderates bildet die Umsetzung einer einheitlichen Geschwindigkeitsbeschränkung auf „Tempo 40“ eine wesentliche Zielsetzung für Maßnahmen in einem Gesamtsystem.

Das „Gesamtverkehrssystem 1996“ enthält folgende gesamtkonzeptionelle Lösungsansätze für ein integratives Gesamtsystem:

- Flächenhafte Verkehrsberuhigung zur Komfortsteigerung für den Nichtmotorisierten Individualverkehr (NMIV), unter Berücksichtigung von einheitlich „Tempo 40“
- Flächendeckende ÖV Erschließung durch die bedarfsgerechte Kombination einzelner öffentlicher Verkehrsmittel, mit Anrufsammeltaxi-System als Ortsverkehr

Im Maßnahmenkatalog sind Umsetzungskriterien und -anforderungen für gesamtkonzeptionelle Lösungen, aber auch für Einzelmaßnahmen aufgezeigt.

Im NMIV wird u.a. als Maßnahme für den Fußgängerverkehr, die Schaffung von Querungsmöglichkeiten bei Barrieren (z.B. Südbahn) vorgeschlagen. Dazu sollen Stege in den Bereichen Petryregg./Hochmayerg. und M.Grengg-/Zwingenstr. errichtet werden.

Für das Ortszentrum wurde eine sanfte Verkehrsberuhigung z.B. durch

- geänderte Verkehrserschließung von Dauerparkplätzen in das Ortszentrum
  - Attraktivitätssteigerung für die Zugangswege von Dauerparkplätzen in das Ortszentrum
  - Parkraumbewirtschaftung mit (bedarfsgerechter) differenzierter Parkzeitstaffelung
- vorgeschlagen. Bei der Untersuchung eines möglichen Parkleitsystems für das Ortszentrum wird festgestellt, dass der Stellplatz „Spitalkirche“ nicht unbedingt sinnvoll in das System eingebunden werden kann.

## 5 SONSTIGE RELEVANTE ÖRTLICHE ZIELVORSTELLUNGEN

### 5.1 LEITBILD DER MARKTGEMEINDE PERCHTOLDSORF

Seitens des Gemeinderates der Marktgemeinde Perchtoldsdorf wurde im Dezember 2004 das Gemeindeleitbild „Vision Perchtoldsdorf 2020“ (*sh. Anhang*) als Ergebnis der Leitbildentwicklung „PerchtoldsdorfDIALOG“ beschlossen. Dieser Katalog der kommunalen Aufgaben für den Zeitraum der unmittelbaren Zukunft dient als verbindliche Vorstellung und wurde von der Perchtoldsdorfer Bevölkerung in öffentlichen Diskussionen, Arbeitsgruppensitzungen mit Seminarcharakter und in einer breit gestreuten Fragebogenaktion wesentlich mitgestaltet. Mehr als 700 Perchtoldsdorferinnen und Perchtoldsdorfer haben sich in diesen von der NÖ Dorf- und Stadterneuerung begleiteten Prozess eingebracht. In diesem Leitbild wurde Folgendes festgelegt:

- Umwelt, Ortsbild und Bebauung
  - Regulierungsbedarf in architektonischer Hinsicht für den Ortskern
  - Regulierungsbedarf für verschiedene jüngere Ortsteile sowohl in gestalterisch-baukünstlerischer Hinsicht als auch bezüglich der Volumina
  - Erhaltung der ökologischen Qualitätsfaktoren (Perchtoldsdorfer Heide, Naherholungsgebiet Föhrenberge, Hochberg, Weingartenlandschaft)
  - Klare Priorität zugunsten ökologischer Nachhaltigkeit (Energievorräte schonen, Umweltbelastungen verringern, Sicherung der Luftqualität und der Wasserressourcen)
  
- Verkehr und Infrastruktur
  - Verkehrsvermeidung
  - Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs  
(Freihaltung des Ortszentrums und dichtverbauter Wohnbereiche von Schwerverkehr, Durchzugsverkehr und Umstiegsrelationen des öffentlichen Verkehrs)
  - Forcierung des nichtmotorisierten Verkehrs
  - Forcierung des öffentlichen Personennahverkehrs mit Einbindung des P'Taxis  
(zeitlich und tariflich optimierte Anbindung an das Schnell- und U-Bahnnetz)

- Eindämmung von Verkehrslärm (gleichmäßige Verteilung des Verkehrs, Tempo 40 im gesamten Ortsgebiet)
- Schaffung ausreichender Stellflächen für den ruhenden Verkehr
- verstärkte Errichtung privater Stellplätze
- Schaffung verkehrsberuhigter Zonen
- Parkraumbewirtschaftung
  
- Arbeits- und Wirtschaftsstandort, Tourismus
  - Sicherung von Weinbau, Handel, Gewerbe und Tourismus
  - Sicherung der Nahversorgung durch zukunftsorientierte Maßnahmen
  - Weiterentwicklung eines ortsverträglichen Qualitätstourismus (Schaffung weiterer, kategorisierter Übernachtungsmöglichkeiten)
  
- Sozialwesen, Gesundheit und Generationen
  - Bereitstellung sozial gestützter Wohnungen im Einflussbereich der Gemeinde
  - Bereitstellung eines optimalen Bildungs- und Freizeitangebotes für die Jugend
  - Bereitstellung eines hochwertigen und vielfältigen Angebotes an Serviceleistungen und Betreuungsmöglichkeiten für ältere Mitbürger
  - Hilfestellung der Gemeinde für sozial bedürftige Mitbürger
  - Förderung der Freiwilligen Feuerwehr
  
- Gemeindeverwaltung und Finanzen
  - Bekenntnis zu einem modernen Public Management und einer sparsamsten und bürgerorientierten Verwaltung
  
- Vereinsleben, Kultur und Sport
  - Weiterentwicklung des Kulturangebotes in zeitgemäßer Form und hoher Qualität
  - Unterstützung von Religionsgemeinschaften, Vereinen und gemeinnützigen Initiativen
  - Professionelle Kulturkoordination
  - Professionelles Kulturmarketing
  - Erhalt und nachfrageorientierter Ausbau des Sport- und Freizeitangebotes

### 5.1.1 STADTERNEUERUNG PERCHTOLDSDORF

Auf der Grundlage der Leitbilderstellung wurde die Marktgemeinde Perchtoldsdorf mit 01.01.2006 in die Aktion „Stadterneuerung“ des Landes NÖ aufgenommen. Dieses mit Ablauf 2009 befristete Programm hat die Erarbeitung eines Erneuerungskonzeptes für Perchtoldsdorf und darauf aufbauende konkrete Erneuerungsschritte zum Inhalt.

Sinn der Aktion ist, dass sich die Bürgerschaft mit Ideen und aktiver Beteiligung in die verschiedenen Projekte einbringt und so wesentlich die Verbesserung der Lebensqualität und den Ausbau von Bürgersolidarität mitgestaltet. Eingebettet ist die Aktion „Stadterneuerung“ in ein umfangreiches Projektförderungspaket und wird von einem professionellem Stadterneuerungsberater team und einem aus Bürgern, Gemeindepolitikern und Vertretern der Verwaltung gebildeten Stadterneuerungsbeirat begleitet.

## 5.2 ORTSMARKETING

Die Perchtoldsdorfer Wirtschaft setzt verstärkt Maßnahmen, um den Einkauf im Ort noch attraktiver zu machen. Erstmals wurden im Jahre 1998 vom Unternehmen Schörghuber & Partner empirische Untersuchungen zum Ortsmarketing Perchtoldsdorf durchgeführt, im Zuge dessen u.a. Marktforschung in Perchtoldsdorf und im zugehörigen Einzugsbereich betrieben und Passanten befragt wurden.

Im Jahr 2003 ist die Marktgemeinde Perchtoldsdorf in die Offensive zur Lösung der wirtschaftlichen Probleme gegangen, und dies in einem partnerschaftlichen Verständnis zu Handel und Gewerbe. Mit dem „Perchtoldsdorfer Wirtschaftsdialog“ konnte seitens der Marktgemeinde Perchtoldsdorf eine glaubhafte Informations- und Diskussionsplattform für die Anliegen der Perchtoldsdorfer Handels- und Gewerbebetriebe etabliert werden. Ziel ist es, gemeinsam die Attraktivität Perchtoldsdorfs als Wirtschaftsstandort mit vielseitigen Einkaufsmöglichkeiten zu erhalten und weiter zu erhöhen.

Die Wirtschaftsplattform „Wirtschaftsdialog“ bildete auch die Keimzelle der Leitbildentwicklung „PerchtoldsdorfDIALOG“, die im Jahr 2004 zur Entwicklung des Leitbildes „Vision Perchtoldsdorf 2020“ führte.

**Maßnahmen:**

- Installation eines professionellen Wirtschaftskordinators zur Betreuung der Wirtschaft
- Beitritt zum NÖ Leerflächeninformationssystem (NÖ LIS) und aktives Herangehen seitens der Gemeinde an die Problematik leerstehender Geschäftsräumlichkeiten
- Neustart des Christkindlmarktes am Kirchenbergl (Marktplatz)
- Verstärkte Berichterstattung über Anliegen der Perchtoldsdorfer Wirtschaft in regionalen und lokalen Medien
- Etablierung des „Gasslfests“ als umsatzstarkes Fest der Perchtoldsdorfer Wirtschaftstreibenden im Ortszentrum
- Schaffung eines professionellen Perchtoldsdorfer Corporate Designs für die Perchtoldsdorfer Wirtschaft

### 5.3 VERKEHRSSPAREN WIENERWALD

„Verkehrssparen Wienerwald“ ist europaweit das erste Modellprojekt zur Reduktion des motorisierten Individualverkehrs primär durch bewusstseinsbildende Maßnahmen in einer gesamten Region. Im August 2002 wurden 49 Wienerwaldgemeinden vom Land Niederösterreich zur Teilnahme am Projekt „Verkehrssparen Wienerwald“ eingeladen. Perchtoldsdorf war eine der 26 Gemeinden, die sich dem Projekt anschlossen.

Verkehrsspargemeinden sind Gemeinden, die über eine längere Zeitspanne (ca. 4 Jahre) hauptsächlich durch bewusstseinsbildende Maßnahmen die Bevölkerung dauerhaft motivieren, sich anders als mit dem Auto fortzubewegen.

Mindestens 10 % weniger Autofahrten und damit entsprechend weniger CO<sub>2</sub>-Emissionen sind die Ziele des vierjährigen Modellprojektes. Großes Gewicht wird auf die Bewusstseinsbildung gelegt. Schließlich könnten die meisten Autofahrer ohne große Probleme 20 % CO<sub>2</sub> durch Radfahren, zu Fuß gehen, häufigere Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel und Fahrgemeinschaften oder einen Sprit-sparenden Fahrstil einsparen.

Auch die Belebung der lokalen Wirtschaft ist ein erklärtes Ziel der Verkehrssparinitiative. Eine attraktive lokale Infrastruktur ist schließlich eine Grundvoraussetzung des Verkehrssparens.

## 6 SZENARIEN ZUR KÜNFTIGEN GEMEINDEENTWICKLUNG

### 6.1 BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

Vorweg gilt es einige Rahmenbedingungen zu klären und Annahmen zu treffen:

1. In der Gemeinde Perchtoldsdorf nahm sowohl die Zahl der Nebenwohnsitzer, als auch der Hauptwohnsitzer im letzten Jahrzehnt (1991 - 2001) ab. Insgesamt ist die Gesamt-einwohnerzahl in diesem Zeitraum um - 0,9 % gesunken. Die Entwicklung der „**Hauptwohnsitzer**“ und „**Nebenwohnsitzer**“ werden in der Bevölkerungsprognose getrennt berechnet.

## 2. Methodik Bevölkerungsprognose (Trend)

Ausgehend von der Entwicklung der Hauptwohnsitz- und Nebenwohnsitz-Bevölkerung erfolgte die Berechnung der Entwicklungstrends nach der „Schätzwert-Methode“ basierend auf einer linearen Trendextrapolation.

3. Aufgrund unterschiedlicher Entwicklungsphasen zwischen 1981 und 2001 wurden für die Prognose der Gemeindedaten folgende Zeithorizonte als Trendbasis zugrundegelegt und untersucht:

	Veränderung		
	HWS	ZWS	EW insges.
1991 - 2001	- 0,4	- 3,5	- 0,9
1981 - 2001	4,1	- 9,1	1,8
1981 - 1991	4,5	- 5,8	2,7

Daraus wurden folgende 3 Varianten zur Bevölkerungsprognose der Gemeinde Perchtoldsdorf entwickelt:

### Szenarien zur künftigen Gemeindeentwicklung

1. „Stagnation“  
(Trend 1991-2001, HWS/ZWS: stagnierende Entwicklung)
2. „gebremstes Wachstum“  
(Trend 1981 - 2001, HWS: mittleres Wachstum, ZWS: hoher Rückgang)
3. „Mittleres Wachstum“  
(Trend 1981 – 1991, HWS: mittleres Wachstum, ZWS: mittlerer Rückgang)

Daraus ergeben sich theoretisch von 2001 bis zum Jahr **2015** folgende Bevölkerungsentwicklungsabnahmen bzw. -zunahmen:

- |  |                             |
|--|-----------------------------|
| 1. „Stagnation“ (Trend 1991 - 2001):                 | - <b>200 EW</b> (16.345 EW) |
| 2. „Gebremstes Wachstum“ (Trend 1981 - 1991 - 2001): | + <b>423 EW</b> (16.968 EW) |
| 3. „Mittleres Wachstum“ (Trend 1981 - 1991):         | + <b>635 EW</b> (17.180 EW) |

Die Trendfortschreibung zeigt, dass bei Fortsetzung der bisherigen Entwicklung die Einwohnerzahl (je nach Trendbasis) im Jahre 2015 zwischen ~16.350 und 17.180 EW betragen könnte.

## 6.2 WOHNBAULANDRESERVEN

Das Angebot an Wohnbaulandreserven beträgt in der Marktgemeinde Perchtoldsdorf im Jahr 2005 ca. **56 ha** (Quelle: Büro Dipl.-Ing. Friedmann und Aujesky). Es handelt es sich dabei sowohl um kleinflächige Reserveflächen über das ganze Ortsgebiet verteilt, als auch um große zusammenhängende Wohnbaulandreserven, die vor allem östlich der Bahn liegen.

Eine hypothetisch angenommene volle Ausnutzung dieser Reserven würde bei der derzeit vorherrschenden durchschnittlichen Einwohnerdichte von 46,3 EW/ha im bebauten Wohnbauland eine theoretische Bevölkerungszunahme von rd. **+ 2.593 EW** zulassen. Dieser Wert liegt deutlich über dem Entwicklungsszenario 3 „mittleres Wachstum“. Das bedeutet, dass das derzeitige Angebot an Baulandreserven dem Bedarf der prognostizierten Einwohner mehr als entsprechen würde und bis zum Jahr 2015 und weit darüber hinaus keine zusätzlichen Baulandwidmungen notwendig wären, die aufgrund der räumlichen Verhältnisse und überörtlichen Festlegungen in Perchtoldsdorf ohnehin nicht möglich sind.

## 6.3 BAULANDBEDARF

In der folgenden Prognose wird der Baulandbedarf der Marktgemeinde Perchtoldsdorf bis zum Jahr 2015 ermittelt. Für die Abschätzung werden die Komponenten

- bestehendes gewidmetes Wohnbauland
- die Szenarien der Bevölkerungsentwicklung
- Bautätigkeit 1991 - 2001

einander gegenübergestellt.

Zum gewidmeten Wohnbauland ist festzustellen, dass im Gemeindegebiet von Perchtoldsdorf eine Vielzahl kleinerer „versteckter“ Baulandreserven vorhanden ist, die in die Flächenbilanz eingegangen sind, jedoch nicht auf ihre Bebaubarkeit gemäß Bebauungsplan überprüft werden können. Ebenso ist die Verfügbarkeit dieser Flächen nicht in die Berechnungen eingegangen.

Baulandbedarf bei Fortschreibung der derzeit bestehenden Einwohnerdichte von 46,3 EW/ha

Bei Fortschreibung der aktuellen durchschnittlichen Einwohnerdichte von dzt. **46,3 EW/ha** Nettowohnbauland bedeutet dies je nach Trendszenario für die künftige Flächenwidmung, dass in keinem Fall eine Neuwidmung notwendig ist. Mit den gegebenen Baulandreserven kann in jedem Fall bis 2015 und darüber hinaus das Auslangen gefunden werden.

Tabelle 5: Baulandbedarf der Marktgemeinde Perchtoldsdorf

	EW 2011	Baulandbedarf in ha	Flächenwidmung langfristig	Anmerkung
„Stagnation“	0 EW	0 ha	- 56 ha*	Baulandüberschuss! Keine Neuwidmung
„gebremstes Wachstum“	+ 423 EW	9 ha	- 47 ha	Überschuss! Keine Neuwidmung
„mittleres Wachstum“	+ 635 EW	14 ha	- 42 ha	Überschuss! Keine Neuwidmung

\*)  $423 \text{ EW} / 46,3 \text{ EW/ha} = \sim 9 \text{ ha}$  (Baulandbedarf); abzügl. 56 ha dzt. gewidmeter Reserven = 56 ha „Baulandüberschuss“ bis 2015

Anmerkung

Über den Zeithorizont des Entwicklungskonzeptes hinaus muss noch mit einem unberücksichtigt gebliebenen Baulandbedarf gerechnet werden. Dieser ergibt sich aus einer Veränderung der Haushaltsstrukturen. Die durchschnittlichen Haushaltsgrößen gehen bundesweit seit mehreren Jahrzehnten kontinuierlich zurück. Der prozentuelle Anstieg der Privathaushalte zwischen 1991 und 2001 lag in NÖ bei 12,4 %, während die Wohnbevölkerung nur um

4,9 % zugenommen hat. In Perchtoldsdorf selbst hat die Zahl der Privathaushalte im selben Zeitraum um 5,5 % zugenommen, obwohl die Bevölkerungsentwicklung (HWS) rückläufig war

(- 0,4 %). Das bedeutet, dass unabhängig von der Bevölkerungsentwicklung ein Wohnungs- und damit Baulandbedarf besteht, der sich aus der Veränderung der Haushaltsstruktur ergibt.

#### Baulandbedarf in Abhängigkeit der Zielvorstellungen

Nach Analyse der Entwicklungstrends, einem Vergleich mit dem aktuellen Wohnbauland-Angebot sowie der Abwägung des künftigen Widmungsbedarfes erscheinen für die Gemeinde Perchtoldsdorf als anzustrebendes Entwicklungsziel alle Szenarien möglich. Die Gemeinde strebt grundsätzlich die Einhaltung der bestehenden durchschnittlichen **Einwohnerdichte** von rd. 46 EW/ha an. Die Bautätigkeiten, die innerhalb des gewidmeten Baulandes jederzeit möglich sind, können durchaus eine Erhöhung der durchschnittlichen Einwohnerdichte in Perchtoldsdorf auf **50 EW/ha** Nettowohnbauland zur Folge haben. Dies entspricht jedoch einer natürlichen Einwohnerentwicklung bzw. einem „gesunden“ Bevölkerungswachstum.

Daraus ergäbe sich bis zum **Jahr 2015** eine theoretisch mögliche Bevölkerungszunahme von **+ 2.800 EW**, die weit über jeder in den Szenarien berechneten Bevölkerungsentwicklung liegt .

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass in der Gemeinde Perchtoldsdorf ausreichend Bauland für den Prognosezeitraum und weit darüber hinaus vorhanden ist.

## **7 ENTWICKLUNGSZIELE, MASSNAHMEN**

### **7.1 LEITZIELE**

#### **7.1.1 FUNKTIONALE ENTWICKLUNG**

Die Marktgemeinde Perchtoldsdorf soll aufgrund ihrer natürlichen und strukturellen Eignung sowie der bisherigen Entwicklung als Wohn-, Wirtschafts- und Freizeitstandort gesichert werden.

#### **7.1.2 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG**

Im Planungszeitraum soll eine Wohnbevölkerung von rd. 17.000 Einwohner angestrebt werden und längerfristig nach Möglichkeit die Zahl von 18.000 Einwohner nicht überschreiten.

### **7.2 GRÜNRAUM UND LANDSCHAFT**

#### **7.2.1 FREIRAUM UND LANDSCHAFT**

Die im Bebauungsplan festgelegten „Freiflächen im Grünland“ sind beizubehalten und raumordnungstechnisch zu sichern. In den Verflechtungsbereichen von Grünland- und Baulandnutzungen mit intensiv genutzten Erholungs- und Freizeiteinrichtungen ist auf eine gegenseitige Harmonisierung zu achten. Weitere im Landschaftskonzept Perchtoldsdorf dargestellten Freiflächen sollen erhalten werden.

Die Uferzone des Petersbaches soll renaturiert werden. Zudem soll hier ein attraktiver Naherholungsraum für die bestehende und künftige Bevölkerung (Siedlungsentwicklung Judewiese) geschaffen werden. Bei der Erstellung des Bauland- und Grünraumkonzeptes soll daher der Uferbereich mit einbezogen werden.

### 7.2.2 GRÜN- UND FREIFLÄCHEN (SIEDLUNGSBEZOGEN)

Aufgrund der Standortgunst und des hohen Erholungswertes von Perchtoldsdorf soll die bestehende attraktive Ausstattung an Freizeit- und Erholungseinrichtungen erhalten und bei Bedarf ausgebaut werden. Es soll weiterhin ein reichhaltiges, qualitativ hochwertiges Angebot für alle Interessens- und Altersgruppen angestrebt werden.

*Vgl. Konzept „Grünraum und Landschaft“ im Anhang*

## 7.3 SIEDLUNGSWESEN

### Wohnbauland

Die Möglichkeiten der räumlichen Siedlungsentwicklung in Perchtoldsdorf sind aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten (Landschaftsschutzgebiet, Weinbaugebiete, Freiflächen lt. Landschaftskonzept, etc.), der vorhandenen verkehrlichen Strukturen (Autobahn, Bundesstraße, Bahn) und der geografischen Lage, kombiniert mit überörtlichen Festlegungen (z.B. Regionales Raumordnungsprogramm [Reg. ROP] Südliches Wr. Umland) äußerst stark eingeschränkt.

Baulanderweiterungen wären aufgrund des Reg. Raumordnungsprogrammes nur dann möglich, wenn gleichzeitig eine Umwidmung von Bauland in Grünland in einem anderen Bereich erfolgen würde.

Entsprechend dem „Leitbild Perchtoldsdorf“ soll das Siedlungswachstum aber ohnehin begrenzt werden. Die bestehende Siedlungsstruktur soll erhalten werden, jedoch in Abhängigkeit der Lage zum Ortszentrum, an übergeordneten Straßenzügen und Bahnhaltstellen soll eine geringe innere Entwicklung ermöglicht werden. Es werden daher verschiedene Siedlungszonen festgelegt, in denen der innere Entwicklungsspielraum grob abgesteckt wird.

### Kernzone

- Durchmischte Nutzungen (Öffentliche Einrichtungen, Büros, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Wohnen, etc.) erhalten und forcieren

- Historische Bebauungsstruktur erhalten, maßvolle innere Siedlungsentwicklung ermöglichen
- Wohndichte von ~ 70 - 90 EW/ha, bezogen auf die gesamte Kernzone anstreben, Erhöhung der Bevölkerungszahl in der Kernzone ermöglichen
- Gute Verkehrsanbindung beibehalten
- Stellplatzsicherung (Parken auf Eigengrund) bei Neubauten forcieren

#### Entwicklungsgebiete entlang übergeordneter Straßen

- Anhebung des Durchmischungsgrades von Wohn- und anderen Nutzungen (Öffentliche Einrichtungen, Büros, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen)
- Die tlw. bestehende hohe Wohndichte erhalten (Mehrfamilienhäuser)
- Maßvolle innere Siedlungsentwicklung ermöglichen

#### Wohnzone 2

(Lage: Entlang der Ketzergasse bzw. Wiener Stadtgrenze; Geringe Entfernung zur Bahnhaltestelle / Schule / Einkaufsmöglichkeiten)

- Wohnen – Infrastruktureinrichtungen in unmittelbarer Nähe
- Bestehende Wohndichte erhalten (Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser)
- Geringe innere Siedlungsentwicklung anstreben

#### Wohnzone 1

- Bestehende Bebauungsstruktur erhalten
- Baulücken schließen
- Zusätzliche höhere Verdichtung vermeiden

#### Cottage - Wohnzone

- Bebauungsstruktur erhalten (Einfamilienhäuser, offene Bauweise)
- Keine Verdichtung zulassen, Einfrieren des Bestandes
- Beibehaltung der geringen Wohn- und Bebauungsdichte anstreben
- Lokal Bebauungsdichte reduzieren
- Großvolumige Bauten vermeiden

- Starke Durchgrünung erhalten (Hausgärten)

#### Judenwiese

- Baulandkonzept / Grünlandkonzept / Dichtekonzept / Baulandtausch mittelfristig anstreben
- Planungen am Petersbach einbinden
- Erschließungs- und Parzellierungskonzept in Varianten erstellen

#### Betriebszone

- Konzentration der Betriebsansiedlungen südlich der Mühlgasse beibehalten
- Ansiedlung von Betrieben in diesem Bereich weiterhin forcieren

*Vgl. Plandarstellung „Siedlungswesen“ im Anhang*

## **7.4 WIRTSCHAFT**

Perchtoldsdorf als Standort von zentrumsnahem Handel und Gewerbe hat in diesen Bereichen große Chancenfelder im Handel und in der Gastronomie. Ziel der Gemeinde muss es daher sein, den infrastrukturellen Rahmen für konsumorientierte Wirtschaft zu gewährleisten und zu verbessern, um dem vorhandenen Kaufkraftabfluss wirksam begegnen zu können.

Die fehlenden Angebotsformen können nur durch strategische Kombination von Magneten abgedeckt werden:

- Großflächiges Anbieter im Diskont-Segment (gebündelt)
- Zusätzliche fehlende Fachgeschäfte in unmittelbarer Nähe, die von der erhöhten Frequenz wesentlich profitieren
- Erweitertes Angebot an zentrumsnaher Erlebnisgastronomie
- Schaffung zusätzlicher kategorisierter Nächtigungsmöglichkeiten

Für zusätzliche Betriebsansiedlungen im Bereich Handel und Gastronomie soll in Abhängigkeit der Lage zum Ortszentrum die Möglichkeit geschaffen werden in:

#### Kernzone

- Nutzungs- bzw. Angebotsmix (Handel, Handwerk, Gastronomie, Dienstleistungen, öffentl. Einrichtungen, Büros, Praxen) erhalten und forcieren
- Zusätzliche Verdichtung bzw. Erweiterungsmöglichkeit vorhandener gewerblich genutzter Flächen ermöglichen
- Unter Bedachtnahme der vorhandenen historischen Bausubstanz maßvolle bauliche Erweiterungsmaßnahmen ermöglichen
- Bedachtnahme der nichtmotorisierten Erreichbarkeit

#### Entwicklungsgebiete (kerngebietsähnliche Strukturen/Nutzungen)

- Anhebung des Durchmischungsgrades von Wohn- und wirtschaftlicher Nutzung (Handel, Handwerk, Dienstleistungen, Büros, Praxen)
- Ermöglichung der Neuerrichtung von Betriebsanlagen und der Verdichtung bzw. Erweiterungsmöglichkeit gewerblich genutzter Flächen ermöglichen

#### Betriebs- und Gewerbezone

- Konzentration der Betriebsansiedlungen südlich der Mühlgasse beibehalten
- Ansiedlung von Gewerbebetrieben weiterhin forcieren

*Vgl. Plandarstellung „Wirtschaft“ im Anhang*

Ziel der Gemeinde ist weiters die Sicherung der Weinbaubetriebe bzw. der Weinbaugebiete.

## 7.5 VERKEHR

Die im Verkehrskonzept Perchtoldsdorf 1996 festgelegten Ziele und Maßnahmen sollen unter Berücksichtigung des fortlaufenden Entwicklungsprozesses sinngemäß weiter verfolgt und umgesetzt werden (siehe nachstehende auszugsweise Darstellung der Ziele und Maßnahmen)

- Verkehrsvermeidung (Verkehrssparen Wienerwald)
- Reduzierung des Motorisierten Individualverkehrs
- Freihaltung des Ortszentrums und dichtverbauter Wohnbereiche von Schwerverkehr und Durchzugsverkehr
- Forcierung und Attraktivitätssteigerung des Nichtmotorisierten Individualverkehrs / Öffentlichen Personennahverkehrs unter Einbindung des P`Taxis
- Zeitliche und tarifliche optimierte Anbindung an Schnellbahn- und U-Bahnnetz
- Schaffung von ausreichenden Stellplätzen in der Kernzone, verstärkte Errichtung von privaten Stellplätzen
- Parkraumbewirtschaftung

Die detaillierten Ziele und Maßnahmen sind dem Verkehrskonzept zu entnehmen. Eine Adaptierung des Konzeptes soll in nächster Zeit angestrebt werden.

*Siehe auch Plandarstellung „Verkehr“ im Anhang*

## 8 ZUSAMMENFASSUNG

Das vorliegende Örtliche Entwicklungskonzept (*siehe Konzepte Grünraum und Landschaft, Siedlungswesen, Wirtschaft und Verkehr im Anhang*) für Perchtoldsdorf zeigt, dass der Ort über ein inneres Entwicklungspotential verfügt (hochwertiger Wohnstandort, Erholungsraum mit regionaler Bedeutung, sehr gute Verkehrsinfrastruktur)

### ENTWICKLUNGSZIELE, MASSNAHMEN

- Die Wohnbevölkerung soll im Planungszeitraum 17.000 Einwohner, längerfristig nach Möglichkeit 18.000 Einwohner nicht überschreiten
- Geringe bis maßvolle innere Siedlungsentwicklung in Abhängigkeit von festgelegten Siedlungszonen (Kernzone, Entwicklungsgebiete, Wohnzonen, Cottage-Wohnzone, etc.)
- Siedlungstätigkeit bzw. Bevölkerungsentwicklung in Abstimmung mit Kapazität bzw. Ausbau der Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- „Freiflächen im Grünland“ erhalten und raumordnungstechnisch im Flächenwidmungsplan sichern
- Erhaltung der Ausstattung an Freizeit- und Erholungseinrichtungen und bedarfsabhängiger Ausbau
- Erstellung eines Bauland-/Grünlandkonzeptes im Bereich Judenwiese unter Einbeziehung des Petersbaches als grüne Achse
- Betriebsansiedlungen im Bereich Handel und Gastronomie in Kernzone, Entwicklungsgebieten und Betriebs- und Gewerbezone ermöglichen und forcieren
- Konzentration der Betriebsansiedlungen südlich der Mühlgasse beibehalten
- Weitere Forcierung der Verkehrsvermeidung
- Schaffung von ausreichenden Stellplätzen in der Kernzone

Das Örtliche Entwicklungskonzept soll als Bestandteil des neu überarbeiteten Örtlichen Raumordnungsprogrammes rechtlich verankert werden.

Wien, 31. Mai 2006, GZ 9462

Dipl.-Ing.Dr.L.Paula

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Gemeindeentwicklung Perchtoldsdorf in den Jahren 1981 - 2001 .....	10
Tabelle 2: Bautätigkeit 1991 - 2001, MG Perchtoldsdorf .....	14
Tabelle 3: Flächenbilanz Perchtoldsdorf – Flächenwidmungsplan (in ha).....	17
Tabelle 4: Pendlerwesen 2001, Entwicklung 1991-2001 .....	19
Tabelle 5: Baulandbedarf der Marktgemeinde Perchtoldsdorf .....	46

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Lage im Raum .....	6
Abbildung 2: Entwicklung der Wohnbevölkerung (Hauptwohnsitzer) 1869 - 2001 .....	7
Abbildung 3: Wohnbevölkerung Bezirk Mödling, Jahr 1991 - 2001 .....	8
Abbildung 4: Veränderung der Wohnbevölkerung Bezirk Mödling, 1991 - 2001 (in %).....	9
Abbildung 5: Entwicklung der Haupt- und Nebenwohnsitzer 1981 - 2001.....	11
Abbildung 6: Geburten-/Wanderungsbilanz in Perchtoldsdorf und im Bezirk Mödling, 1991 - 2001 in %.....	12
Abbildung 7: Bautätigkeit 1991 - 2001, MG Perchtoldsdorf.....	15
Abbildung 8: Freizeit- und Erholungseinrichtungen, MG Perchtoldsdorf .....	22
Abbildung 9: Öffentliche Verkehrsmittel.....	24
Abbildung 10: Bildungseinrichtungen .....	28

## QUELLENVERZEICHNIS

AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG: Landesentwicklungskonzept für Niederösterreich, St. Pölten 2004

AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG: Perspektiven für die Hauptregionen, St. Pölten 2005

AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG: NÖ Landesverkehrskonzept 1997, St. Pölten 1997

AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG: 10 Jahre NÖ Landesverkehrskonzept, St. Pölten 2001

AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG: KURSBUCH TOURISMUS NÖ, überarbeitetes „Tourismus Leitbild 2001“, ETB Edinger Tourismus Ges.m.b.H., Gültigkeit 2000-2006

FREMDENERKEHRS-RAUMORDNUNGSPROGRAMM 1975

(LGBl. 8000/27-0 vom 18.12.1975)

FREIZEIT- UND ERHOLUNGSRaumORDNUNGSPROGRAMM 1978

(LGBl. 8000/30-0 vom 1.3.1978)

VERORDNUNG ÜBER EIN RAUMORDNUNGSPROGRAMM FÜR DAS GESUNDHEITSWESEN 1981

(LGBl. 8000/22-0 vom 8.10.1981, i.d.F. LGBl. 8000/22-4 vom 28.12.2001)

NÖ NATURSCHUTZGESETZ 2000, LGBl. 5500-3

VERORDNUNG ÜBER DIE NATURPARKS

(LGBl. 5500/50-0 vom 27.4.1979, i.d.F. LGBl. 5500/50-11 vom 31.3.2005)

VERORDNUNG ÜBER DIE NATURSCHUTZGEBIETE

(LGBl. 5500/13-0 vom 3.3.1978, i.d.F. 5500/13-25 vom 29.7.2004)

VERORDNUNG ÜBER DIE LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIETE

(LGBl. 5500/35-0 vom 27.4.1979, i.d.F. LGBl. 5500/35-10 vom 31.03.2006)

REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM SÜDLICHES WIENER UMLAND 1999  
(LGBL. 8000/85-0 v. 17.12.1999, i.d.F. LGBL. 8000/85-2 v. 31.5.2005)

SOZIALHILFE-RAUMORDNUNGSPROGRAMM 1991  
(LGBL. 8000/31-0 vom 4.7.1991, i.d.F. 8000/31-1 vom 28.10.1994)

ZENTRALE-ORTE-RAUMORDNUNGSPROGRAMM 1973  
(LGBL. 8000/24-0 vom 20.8.1973, i.d.F. LGBL. 8000/24-1 vom 6.5.1992)

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN DER MARKTGEMEINDE PERCHTOLDSORF  
(NEUFASSUNG - 1997 und Zusatz - Abschnitt III - Grünland 1998)

LANDSCHAFTSKONZEPT, Büro LAND IN SICHT, Jänner 1998  
(Gemeinderatsbeschlüsse vom 23.4.1998 und vom 4.6.1998)

MARKTGEMEINDE PERCHTOLDSORF GESAMTVERKEHRSKONZEPT 1996, Teil I und II, Ingenieurbüro Dipl.-Htl-Ing. M. Kniha, Perchtoldsdorf November 1996

ORTSMARKETING für Perchtoldsdorf, Schörghuber & Partner

LEITBILD der Marktgemeinde Perchtoldsdorf, Vision Perchtoldsdorf 2020,  
(Gemeinderatsbeschluss vom 15. 12. 2004)

VERORDNUNG BAUSPERRE BAULAND-WOHNGEBIET der Marktgemeinde Perchtoldsdorf, Gemeinderatsbeschluss vom 15.12.2004

VERORDNUNG BAUSPERRE EISENBAHNFLÄCHEN der Marktgemeinde Perchtoldsdorf, Gemeinderatsbeschluss vom 15.12.2004

VERORDNUNG BW, BK, ALTER ORTSKERN/ERHALTENSWÜRDIGES ALTORTGEBIET  
(Gemeinderatsbeschluss vom 30.03.2006)

## **ANHANG**

### **Leitbild der Marktgemeinde Perchtoldsdorf**

# *Leitbild der Marktgemeinde Perchtoldsdorf*

## *Vision Perchtoldsdorf 2020*

### *Einleitung*

Unser Leitbild ist das Ergebnis eines Prozesses, der in öffentlichen Diskussionen und in einer Reihe von Arbeitsgruppen im Zeitraum März bis September 2004 durchgeführt wurde. Ein beachtlicher Teil unserer Bevölkerung hat sich dabei eingebracht. Die Zahl der Mitwirkenden allein war aber nicht entscheidend. Das professionelle, transparente und gut kommunizierbare Ergebnis - mit dem sich möglichst viele Perchtoldsdorferinnen und Perchtoldsdorfer identifizieren können - zählt.

Besonders wichtig ist daher, dass grundsätzlich alle hier lebenden Menschen die Chance hatten und haben, mitzureden und ihre Anregungen einzubringen. Es ist also ein Leitbild, das nicht von außen aufgesetzt, sondern das von innen durch die Perchtoldsdorfer Bevölkerung gewachsen ist.

Das klare Bild nach "innen" erzeugt eine stärkere Identifikation aller Einwohner mit unserem Ort und den gemeinsamen Zielen. Es beantwortet die Fragen, wie wir uns sehen, wer wir sind, was wir machen, warum wir es machen und was wir davon haben, dass wir es so und nicht anders machen - vor Allem aber wie sich unser Ort die kommenden Jahrzehnte entwickeln wird.

Das klare Bild nach "außen" bestimmt das Image Perchtoldsdorfs bei unseren Gästen, Freunden, Investoren, Geschäftspartnern und Meinungsträgern.

*Leitbild  
perchtolds  
Perchtoldsdorf 2020*

*dorfDIALOG*

Seite 1

*mitdenken>mitreden>mitgestalten*

Das Leitbild als solches ist eine Manifestation für unsere gemeinsame Zukunft, wird aber dem dynamischen Prozess der Weiterentwicklung unseres Gemeinschaftslebens unterliegen und daher laufend an neue Ausgangssituationen und Herausforderungen angepasst.

Die in diesem Text verwendeten Personengruppenbezeichnungen sind geschlechtsneutral zu verstehen. Auf die durchgängige Verwendung der weiblichen und männlichen Form bzw. geschlechtsneutraler Begriffe wurde aus stilistischen Gründen verzichtet.

### *Präambel*

Perchtoldsdorf mit seinem Zentrum, den Ortsteilen Aspetten, Hagenau, Höfeln, Sonnberg, Sossen, Tirolerhof und Theresienau ist eine überwiegend historisch gewachsene Marktgemeinde in attraktiver Landschaft mit sehr hoher Wohn- und Lebensqualität.

Perchtoldsdorf ist seiner Tradition genauso verpflichtet wie seinen Naturräumen am Rande der Großstadt. Diese Faktoren werden wir als unser unveräußerliches Kapital nicht verspielen und sehen dies als Verantwortung für unsere zukünftigen Generationen.

In unserem Handeln werden wir dem Gedanken der Nachhaltigkeit Rechnung tragen, aber gleichzeitig die Herausforderungen des gesellschaftlichen Wandels im 21. Jahrhundert aufgreifen. Wir bewahren Gutes, schaffen aber auch Freiräume und Perspektiven für die Zukunft.

### *1. Umwelt, Ortsbild und Bebauung*

Das gemeinsame Bekenntnis zu unserer Lebensqualität definiert die Grenzen des Siedlungswachstums. Das über ein halbes Jahrtausend gewachsene Ortsbild ist Teil

### *Leitbild*

#### *perchtolds*

#### *Perchtoldsdorf 2020*

unserer Identität, mit der wir sorgsam umgehen wollen. Daraus entsteht ein entsprechender Regulierungsbedarf in architektonischer Hinsicht für den Ortskern, aber auch in verstärktem Maß für die verschiedenen jüngeren Ortsteile mit ihrer heterogenen Bebauungsstruktur. Verträglichkeit sowohl in gestalterisch-baukünstlerischer Hinsicht als auch in Bezug auf die Volumina der Baukörper werden Maßstäbe zukünftiger Bauvorhaben sein.

Großvolumiger Wohnungsbau in uneingeschränkter Form ist der Struktur unseres Ortes nicht mehr zumutbar. Durch eine Überarbeitung und dauernde Kontrolle des örtlichen Raumordnungsprogramms und der Bebauungsvorschriften werden wir sicherstellen, dass die architektonischen Ortsstrukturen – sowohl im Ortskern als auch in peripheren Lagen – in ihrer jeweiligen Prägung erhalten bleiben.

Die Perchtoldsdorfer Heide, unser Naherholungsgebiet Föhrenberge, der Hochberg, die Weingartenlandschaft und die bestehende Siedlungsstruktur sind bedeutende ökologische Qualitätsfaktoren unserer lebenswerten Gemeinde. Der Weinbau in unserer Umgebung spielt bei der Landschaftspflege eine wichtige Rolle, die in ihrer ökologischen Auswirkung nicht hoch genug eingeschätzt werden kann.

Perchtoldsdorf sieht klare Prioritäten zugunsten ökologischer Nachhaltigkeit.

Als Klimabündnisgemeinde werden wir durch Energiesparmaßnahmen und den Einsatz erneuerbarer Energieträger Energievorräte schonen und dabei die Umweltbelastung sowohl durch Betriebe als auch durch Privathaushalte weiter zu verringern trachten. Diese Realisierung ist als erstrebenswerter Faktor ein Ziel und soll durch umfangreiche Information erreicht werden können.

Perchtoldsdorf wird im eigenen Interesse die Luftqualität und die zur Verfügung stehenden Wasserressourcen absichern.

*Leitbild*

*perchtolds*

*Perchtoldsdorf 2020*

*dorfDIALOG*

Seite 3

*mitdenken>mitreden>mitgestalten*

## *2. Verkehr und Infrastruktur*

Wir profitieren von unserer guten Verkehrsanbindung als Wohn- und Wirtschaftsstandort. Das Verkehrskonzept der Marktgemeinde Perchtoldsdorf mit den Eckpunkten Verkehrsvermeidung, Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs, Forcierung des nichtmotorisierten Verkehrs sowie des öffentlichen Personennahverkehrs mit Einbindung des P'Taxis unter sozialen und ökologischen Aspekten stellt die Leitlinie für die zukünftige Verkehrspolitik dar.

Die zeitlich und tariflich optimierte Anbindung an das Schnell- und U-Bahnnetz wird weiter ein wesentliches Ziel unserer Verkehrspolitik bleiben.

Darüber hinaus unterliegt dieses Verkehrskonzept einem fortlaufenden Entwicklungsprozess, der eine ständige Adaption an neue Herausforderungen zur Folge haben wird. Wir bekennen uns zur Mobilität der Menschen quer durch alle Altersgruppen unter besonderer Berücksichtigung der fuß- und radläufigen Verbindung aller Zielrelationen. In unseren Planungen achten wir auf die Freihaltung des Ortszentrums sowie dichtverbauter Wohnbereiche von Schwerverkehr, Durchzugsverkehr und Umstiegsrelationen des öffentlichen Verkehrs.

Wir bekennen uns zu einem lebenswerten Wohnumfeld für alle Perchtoldsdorfer und forcieren zielführende Maßnahmen zur Eindämmung von Verkehrslärm. Der Verkehr im Ort wird daher möglichst gleichmäßig auf alle Straßenzüge aufgeteilt. Tempo 40 im gesamten Ortsgebiet trägt zur Sicherheit bei und wirkt der Bildung von stark befahrenen Durchzugsstraßen entgegen.

Im Bereich des ruhenden Verkehrs ist dem gestiegenen Besitzstand an Kraftfahrzeugen und den Anforderungen eines funktionierenden Einkaufsmarktes durch Schaffung ausreichender Stellflächen und verkehrsberuhigter Zonen zu entsprechen. Diesem Profil wird zukünftig auch durch die verstärkte Errichtung privater Stellplätze Rechnung zu

tragen sein. Um in den Kernbereichen ein ausreichendes Parkplatzangebot sicher zu stellen, bekennen wir uns darüber hinaus zur Parkraumbewirtschaftung.

### *3. Arbeits- und Wirtschaftsstandort, Tourismus*

Weinbau, Handel, Gewerbe und Tourismus bilden die Lebensgrundlage zahlreicher Perchtoldsdorfer Familien. Sie sollen im Ort auch weiterhin eine Geschäftsgrundlage vorfinden. Die Nahversorgung ist in einem weitgehend geschlossenen Beschaffungsmarkt sicherzustellen. Dem Strukturwandel in diesen Wirtschaftsbereichen ist durch geeignete zukunftsorientierte Maßnahmen und die Vernetzung der einzelnen Anbieter Rechnung zu tragen.

In Perchtoldsdorf leben viele qualifizierte Fachkräfte, deren Wissenspotential für den Wirtschaftsstandort Perchtoldsdorf von großer Bedeutung ist.

Unsere Weinbaubetriebe als Produzenten von Qualitätsweinen und Erlebnisgastronomie bilden das Rückgrat des örtlichen, höchst erfolgreichen Tagestourismus. Für die Weiterentwicklung eines ortsverträglichen Qualitätstourismus sind auch unkonventionelle, kreative Ideen zu fördern und weitere, kategorisierte Übernachtungsmöglichkeiten zu schaffen und in das Ortsbild zu integrieren.

Im Rahmen freier marktwirtschaftlicher Abläufe sehen wir die Eigenverantwortung und Selbstregulierung der Perchtoldsdorfer Wirtschaft, aber auch die Mitwirkung der Marktgemeinde Perchtoldsdorf durch die Schaffung geeigneter Rahmenbedingungen und Koordinierungsfunktionen als erforderlich an.

#### *4. Sozialwesen, Gesundheit und Generationen*

Jeder einzelne Bürger in Perchtoldsdorf ist für unsere Gemeinschaft von unverzichtbarer Bedeutung. Dieses Bekenntnis ist das tragfähige Fundament des Zusammenlebens aller Generationen und sozialen Schichten in unserem Ort.

Perchtoldsdorf ist ein Gemeinwesen, in dem sich alle Altersgruppen wohlfühlen. Familien mit Kindern finden ein vielfältiges Angebot an Kinderbetreuungsmöglichkeiten vor.

Wir schaffen Voraussetzungen, um den älteren ebenso wie den jungen Perchtoldsdorfern den Verbleib in ihrer gewohnten Lebensumgebung zu ermöglichen. Wir bekennen uns zur Notwendigkeit, auch in Zukunft sozial gestützte Wohnungen im Einflussbereich der Gemeinde zur Verfügung zu stellen. Unseren heranwachsenden Generationen sind wir ein optimales Bildungsangebot schuldig und werden Freizeitangebote - wie z. B. Jugendzentren- weiter partizipatorisch ausbauen.

Jugendliche übernehmen auch in Zukunft Verantwortung und entwickeln dadurch soziale Kompetenz.

Unseren älteren Mitbürgern gegenüber sehen wir die Verpflichtung, ein hochwertiges und vielfältiges Angebot an Serviceleistungen und Betreuungsmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen. Insbesondere der flächendeckenden medizinischen Versorgung und der Förderung der Rettungs- und Gesundheitsorganisationen kommt zentrale Bedeutung zu.

Perchtoldsdorf geht offen auf neue Mitbürger zu. Durch freundliche Nachbarschaft und reges Vereinsleben fühlen sich neuzugezogene Mitbewohner bald als voll integrierte Perchtoldsdorfer.

Perchtoldsdorf ist stolz auf sein Miteinander im Dorf, bei dem die Nachbarschaftshilfe einen großen Stellenwert hat.

Wir bekennen uns zu unseren sozial bedürftigen Mitbürgern und leisten entsprechende Hilfestellung durch Gemeinde, privates Engagement und unsere Hilfsorganisationen. Sicherheit hat für uns einen hohen Stellenwert. Durch Zivilcourage und Verantwortungsgefühl helfen alle Perchtoldsdorfer mit, gemeinsam mit unserer Exekutive unseren Ort sicher zu erhalten. Die Freiwillige Feuerwehr erfüllt eine Vielzahl an Aufgaben des Lebens-, Eigentums- sowie Katastrophenschutzes und hat auch in Zukunft eine besonders förderungswürdige Stellung.

### *5. Gemeindeverwaltung und Finanzen*

Die Verwaltung der Marktgemeinde Perchtoldsdorf hat vielfältige kommunale Aufgaben zu erfüllen. Wir sehen hier einerseits die hoheitliche Verwaltung, andererseits die Bereitstellung einer bedarfsorientierten, modernen Infrastruktur. Wir erkennen, dass die Einnahmensituation in unserem öffentlichen Haushalt auf absehbare Zeit angespannt bleiben wird. Gleichzeitig ist in Anbetracht unserer Verantwortung für künftige Generationen eine Neuverschuldung ausgeschlossen. Wir bekennen uns daher zu einem modernen Public Management und einer sparsamsten und bürgerorientierten Verwaltung, um ein Maximum an Nutzen aus unseren Steuergeldern zu erhalten. Wo privates Engagement und Management derzeitige Leistungen der Gemeinde besser und wirtschaftlicher erbringen können, werden wir dies in unsere Umsetzungsstrategien einbeziehen.

### *6. Vereinsleben, Kultur und Sport*

Wir sind uns des reichen kulturellen Erbes unserer Gemeinde bewusst. Diesen kulturellen Wurzeln verdanken wir einen Gutteil unserer Identität und sehen daher die

*Leitbild*

*perchtolds*

*Perchtoldsdorf 2020*

*dorfDIALOG*

Seite 7

*mitdenken>mitreden>mitgestalten*

Weiterentwicklung unseres Kulturangebotes in zeitgemäßer Form und hoher Qualität als eines unserer obersten Ziele. Unser Anspruch ist es, Perchtoldsdorf überregional zu einem Begriff für qualitativ hochwertiges und vielfältiges Kulturangebot zu machen.

Das Ehrenamt ist und bleibt tragende Säule für die Gestaltung unserer sozialen und kulturellen Umwelt. Dabei kommt dem Engagement von Perchtoldsdorferinnen und Perchtoldsdorfern in den Religionsgemeinschaften, Vereinen und gemeinnützigen Initiativen eine besondere Bedeutung zu, welche durch die Gemeindeverwaltung im Rahmen der Möglichkeiten Unterstützung findet.

Perchtoldsdorf wird zukünftig durch eine professionelle Kulturkoordination eine gute Balance zwischen den Angeboten örtlicher Kulturschaffender und Gastveranstaltungen schaffen. Ziel ist ein gesunder Mix von zielgruppenspezifischen und breitenwirksamen Angeboten, die durch professionelle Maßnahmen überregional kommuniziert werden. Die wirtschaftlich erfolgreiche Auslastung der bestehenden Veranstaltungsräume ist diesem Ziel zu Grunde zu legen.

Perchtoldsdorf fühlt sich einem professionelles Kulturmarketing verpflichtet, und wird dadurch neben optimaler Besucherzahlen der Angebote einen überregionalen Bekanntheitsgrad von Perchtoldsdorf als Schauplatz von Kunst und Kultur durch geeignete Aktivitäten ausbauen.

Unsere Freundschaft zur Partnerstadt Donauwörth wird auch in Zukunft gefördert, um weiterhin die vielfältigen menschlichen und fachlichen Kontakte zu vertiefen.

Perchtoldsdorf pflegt als Weinbauort sein Brauchtum und hält Traditionen lebendig.

Als Stätte des Wohlbefindens, des Lebens- und Gesundheitsbewusstseins streben wir weiter den Erhalt und den nachfrageorientierten Ausbau unseres Sport- und Freizeitangebotes an. Dies betrifft insbesondere das Erholungszentrum als Freizeitangebot überregionaler Bedeutung. Wir achten dabei auf ein vielfältiges, qualitativ hochwertiges Angebot für alle Interessens- und Altersgruppen.

*Leitbild*

*perchtolds*

*Perchtoldsdorf 2020*

*dorfDIALOG*

Seite 8

*mitdenken>mitreden>mitgestalten*

## PLANVERZEICHNIS

### Pläne Grundlagenforschung

1. Blockkarte
2. Generalisierte Widmung
3. Generalisierte Baulandreserven
4. Einwohner 1999 (HWS, ZWS) nach Baublöcken
5. Wohndichte lt. Flächenwidmungsplan
6. Wohndichte – Bestand nach Baublöcken
7. Wohndichte – Bestand nach Widmungsgrenzen (1)
8. Wohndichte – Bestand nach Widmungsgrenzen (2)
9. Durchschnittliche Haushaltsgrößen
10. Einwohnerpotentiale nach Wohndichte - FWP
11. Einwohnerpotentiale nach Wohndichte - Bestand
12. Vergleich der potentiellen Einwohnerpotentiale
13. Zentrale Einrichtungen/Bildungseinrichtungen/Betriebe (Gemeindegebiet)
- 13a Zentrale Einrichtungen/Bildungseinrichtungen/Betriebe (Altortgebiet)

*Die Pläne 1 – 13a sind auf Grund ihres Formates in einer eigenen Planmappe gesammelt.*

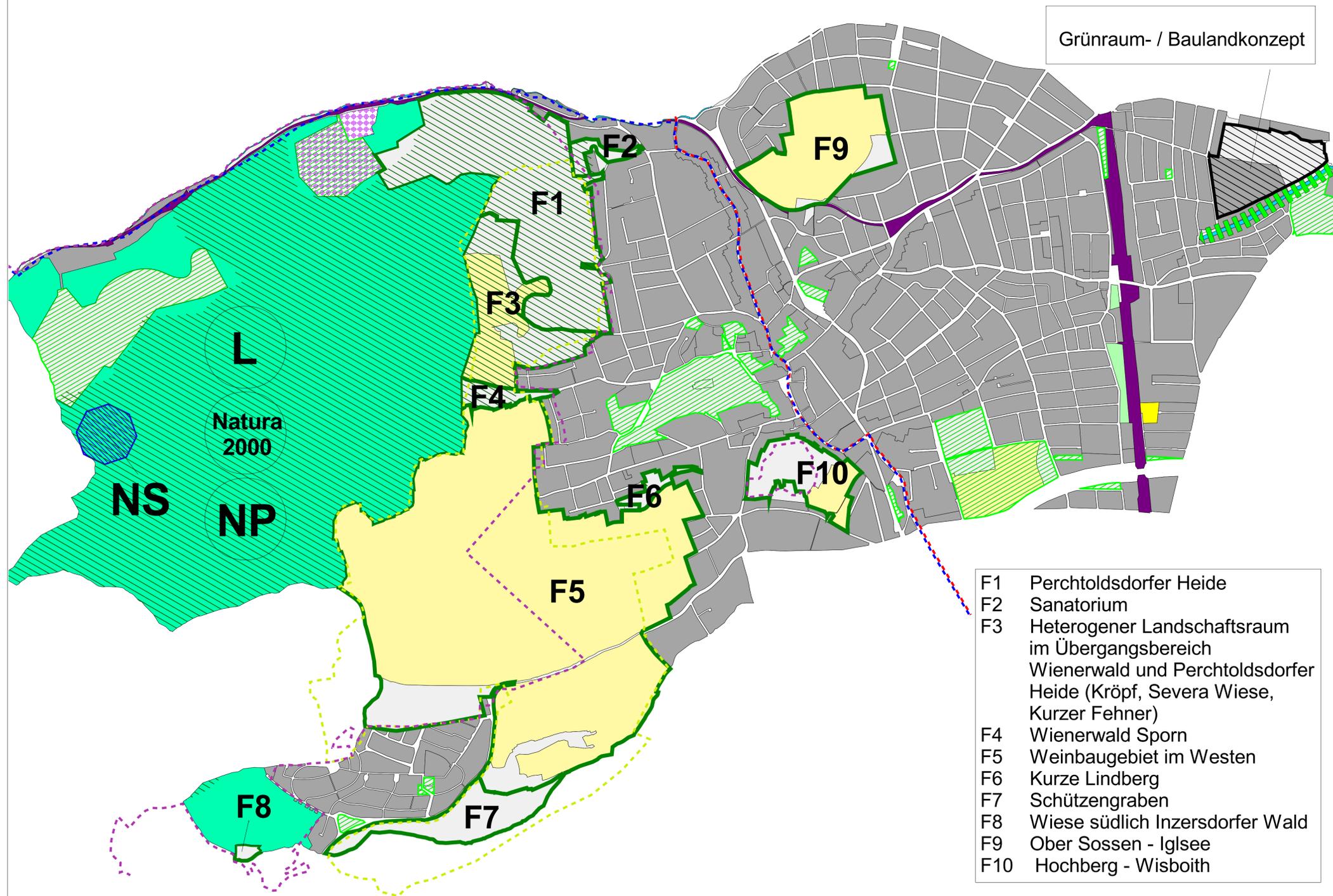
## **Entwicklungskonzepte**

- Grünraum und Landschaft
- Siedlungswesen
- Wirtschaft
- Verkehr

*Die im Anhang beigelegten Konzepte sind Verkleinerungen der Planoriginale.*

# MARKTGEMEINDE PERCHTOLDSDORF

## ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT Grünraum und Landschaft



- F1 Perchtoldsdorfer Heide
- F2 Sanatorium
- F3 Heterogener Landschaftsraum im Übergangsbereich Wienerwald und Perchtoldsdorfer Heide (Kröpf, Severa Wiese, Kurzer Fehner)
- F4 Wienerwald Sporn
- F5 Weinbaugebiet im Westen
- F6 Kurze Lindberg
- F7 Schützengraben
- F8 Wiese südlich Inzersdorfer Wald
- F9 Ober Sossen - Iglsee
- F10 Hochberg - Wisboith

- Natura 2000 FFH Gebiet
- Natura 2000 VS Gebiet
- Landschaftsschutzgebiet (L)
- Naturpark (NP)
- Naturschutzgebiet (NS)
- Erhaltenswerter Landschaftsteil lt. RegROP
- Wald
- Weinbauschutzgebiet
  
- Freiflächen im Grünland lt. Bebauungsplan (F)
- Weitere Freiflächen
- Kleingarten
- Sicherung und Weiterentwicklung der Uferzone
- Steinbruch
- Gewässer
  
- Bauland
- Bahn

Quelle: RegROP Südl. Wiener Umland 1999, Bebauungsplan der MG Perchtoldsdorf idgF., Landschaftskonzept Perchtoldsdorf 1998, eigene Bearbeitung  
 Kartengrundlage: Baublockkarte 1999 (teilw. Überarbeitung 2005)

0 250 500 750 1000 Meter

N

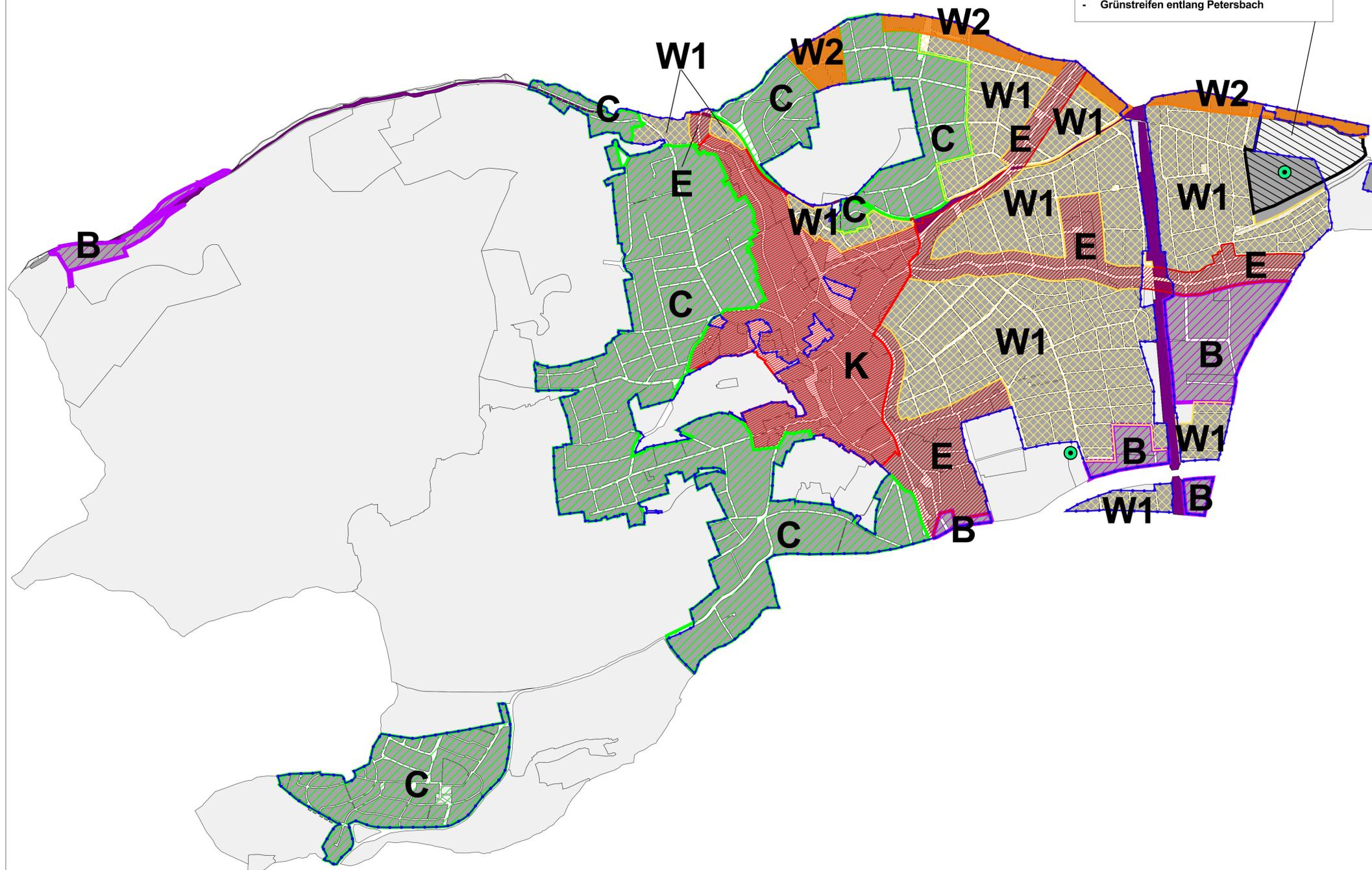
Bearbeitung: DI. G. Seebacher  
 GZ: 9462 / Stand: Mai 2006

# MARKTGEMEINDE PERCHTOLDSDORF

## ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

### Siedlungswesen

- Bauland- / Grünlandkonzept / Baulandtausch
- Erschließungs- / Parzellierungskonzept
- Dichtekonzept
- Grünstreifen entlang Petersbach



- Kernzone (K)
- Entwicklungsgebiete (E)  
(kernegebietsähnliche Strukturen/Nutzungen)
- Wohnzone 3 (W3)  
Maßvolle innere Entwicklung
- Wohnzone 2 (W2)  
Geringe innere Entwicklung
- Wohnzone 1 (W1)  
Struktur erhalten/Lückenschließung
- Cottage - Wohnzone (C)  
Struktur erhalten
- Betriebs- und Gewerbezone (B)
- Mittelfristiges Wohnen
- Siedlungsgrenzen lt. RegROP
- Möglicher Standort für soziale Einrichtungen
- Bauland
- Bahn

Quelle: eigene Bearbeitung, RegROP  
Südl. Wiener Umland 1999  
Kartengrundlage: Baublockkarte 1999  
(teilw. Überarbeitung 2005)



Bearbeitung: DI. G. Seebacher  
GZ: 9462 / Stand: Mai 2006



**DIPL.-ING. DR. TECHN. LUZIAN PAULA**

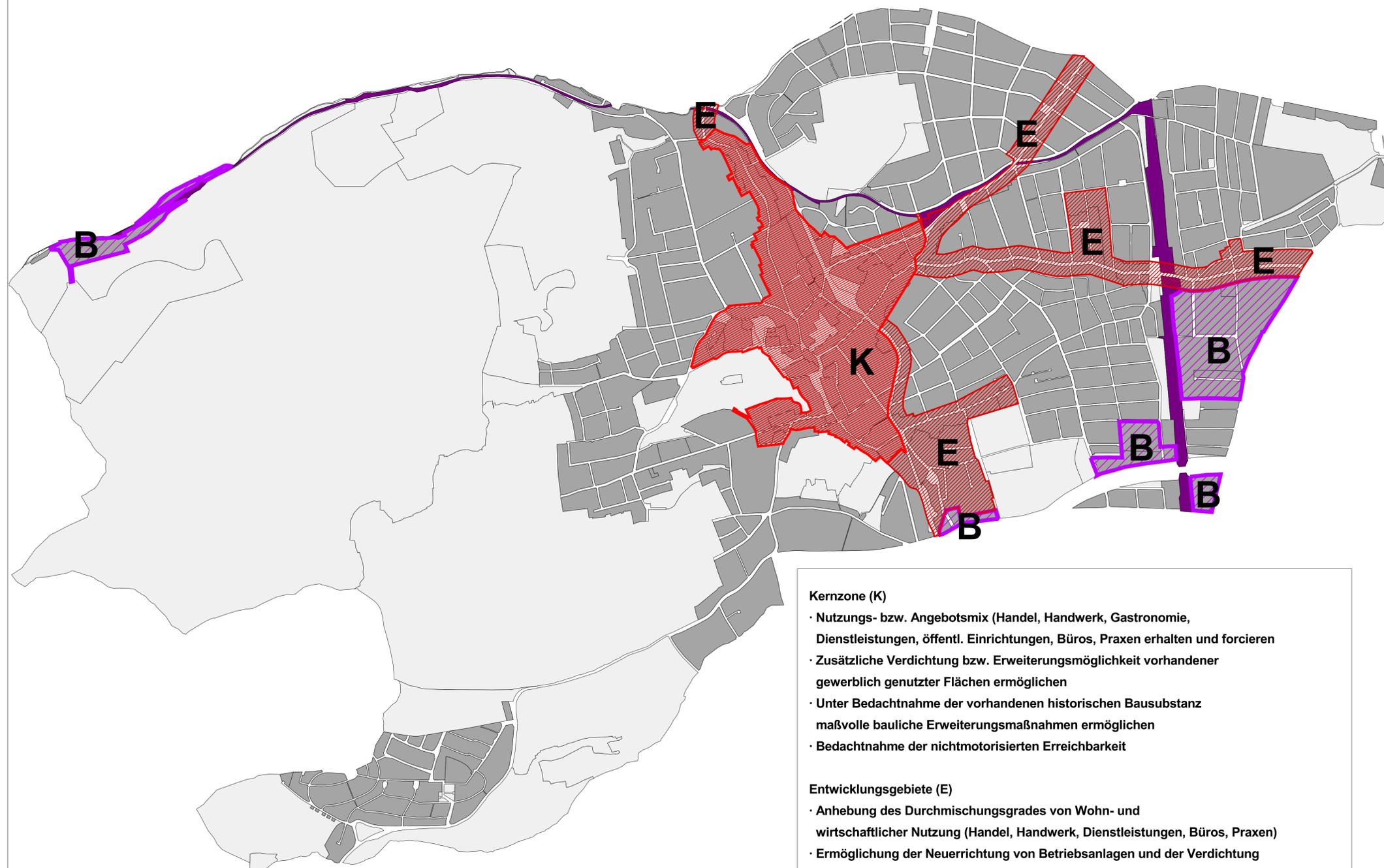
Ingenieurkonsultent für Raumplanung und Raumordnung  
Staatlich befugter und besiedeter Ziviltechniker  
A - 1030 Wien, Engelsberggasse 4/4. OG T 01-718 48 68 F /20  
dr.paula@gpl.at www.gruppeplanung.at www.paula.at

GRUPPENPLANUNG

# MARKTGEMEINDE PERCHTOLDSDORF

## ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

### Wirtschaft



- Kernzone (K)
- Entwicklungsgebiete (E)  
(kernegebietsähnliche  
Strukturen/Nutzungen)
- Betriebs- und Gewerbezone (B)

- Bauland
- Bahn

#### Kernzone (K)

- Nutzungs- bzw. Angebotsmix (Handel, Handwerk, Gastronomie, Dienstleistungen, öffentl. Einrichtungen, Büros, Praxen) erhalten und forcieren
- Zusätzliche Verdichtung bzw. Erweiterungsmöglichkeit vorhandener gewerblich genutzter Flächen ermöglichen
- Unter Bedachtnahme der vorhandenen historischen Bausubstanz maßvolle bauliche Erweiterungsmaßnahmen ermöglichen
- Bedachtnahme der nichtmotorisierten Erreichbarkeit

#### Entwicklungsgebiete (E)

- Anhebung des Durchmischungsgrades von Wohn- und wirtschaftlicher Nutzung (Handel, Handwerk, Dienstleistungen, Büros, Praxen)
- Ermöglichung der Neuerrichtung von Betriebsanlagen und der Verdichtung bzw. Erweiterungsmöglichkeit gewerblich genutzter Flächen ermöglichen

#### Betriebs- und Gewerbezone (B)

- Konzentration der Betriebsansiedlungen südlich der Mühlgasse beibehalten
- Ansiedlung von Gewerbebetrieben weiterhin forcieren

Quelle: eigene Bearbeitung  
Kartengrundlage: Baublockkarte 1999  
(teilw. Überarbeitung 2005)

0 250 500 750 1000 Meter



Bearbeitung: DI. G. Seebacher  
GZ: 9462 / Stand: Mai 2006



**DIPL.-ING. DR. TECHN. LUZIAN PAULA**

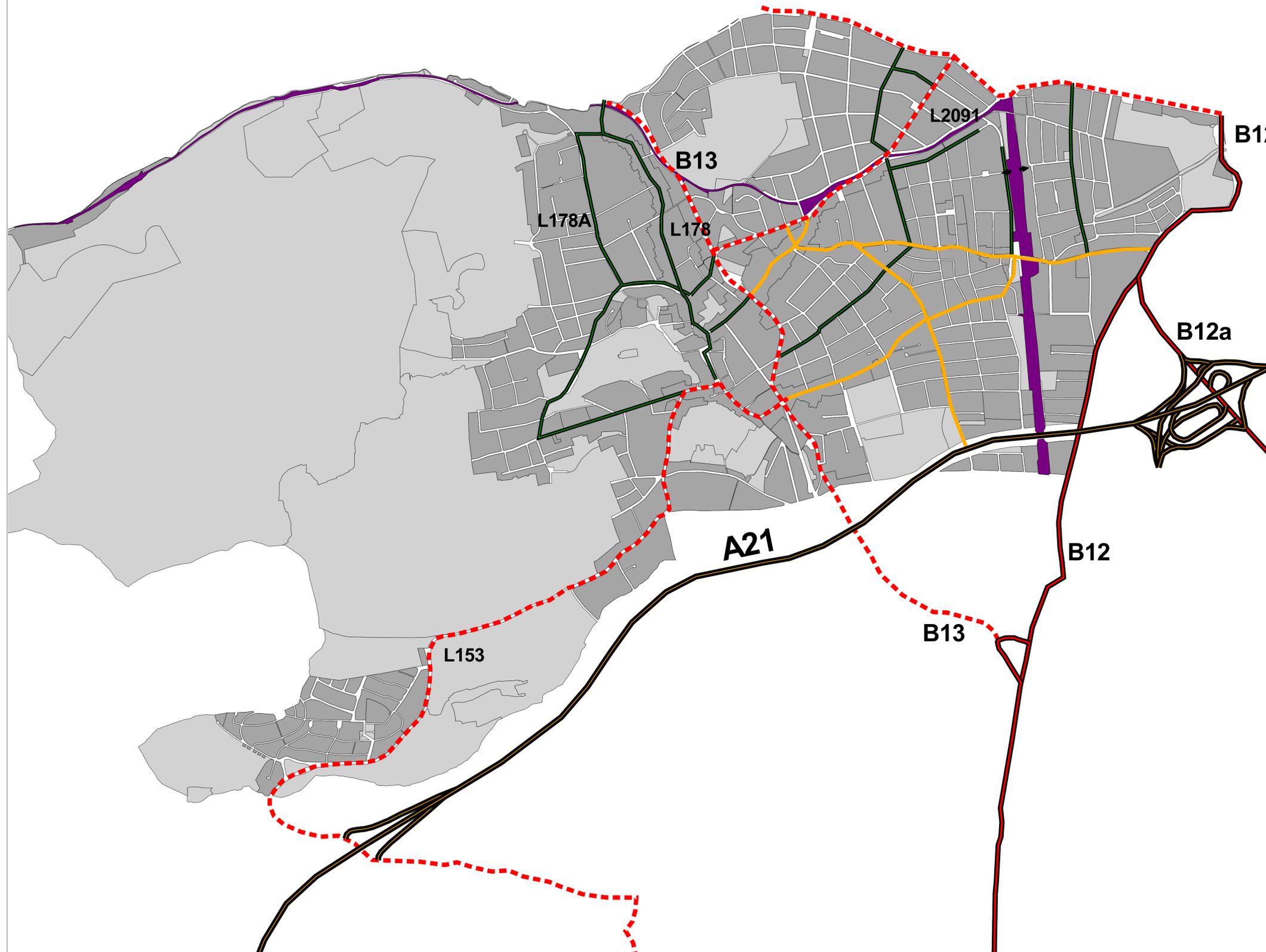
Ingenieurkonsultent für Raumplanung und Raumordnung  
Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker  
A - 1030 Wien, Engelsberggasse 4/4. OG T 01-718 48 68 F /20  
dr.paula@gpl.at www.gruppeplanung.at www.paula.at

GRUPPENPLANUNG

# MARKTGEMEINDE PERCHTOLDSDORF

## ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

### Verkehrskonzept



-  hochrangige, überregionale Straßen
-  Hauptverkehrsstraßen überregional
-  Hauptverkehrsstraßen regional
-  Sammelstraßen des Ortsverkehrs
-  Erschließungsstraßen
-  Langfristige Planung (Steg)
-  Bahn
-  Bauland

Quelle: Gesamtverkehrskonzept 1996  
DIPL.-ING. Michael Kniha,  
eigene Bearbeitung,  
Kartengrundlage: Baublockkarte 1999  
(teilw. Überarbeitung 2005)

0 250 500 750 1000 Meter



Bearbeitung: DI. G. Seebacher  
GZ: 9462 / Stand: Juni 2005



**DIPL.-ING. DR. TECHN. LUZIAN PAULA**

Ingenieurkonsultent für Raumplanung und Raumordnung  
Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker  
A - 1030 Wien, Engelsberggasse 4/4. OG T 01-718 48 68 F /20  
dr.paula@gpl.at www.gruppeplanung.at www.paula.at

GRUPPENPLANUNG

9462

**PERCHTOLDSDORF**  
Örtliches Raumordnungsprogramm  
Örtliches Entwicklungskonzept



**PLANMAPPE**  
Grundlagenforschung



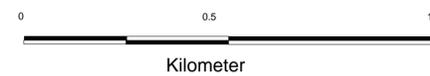
GRUPPEPLANUNG

BÜRO DR. PAULA

## PLANVERZEICHNIS

### Pläne Grundlagenforschung

1. Blockkarte
2. Generalisierte Widmung
3. Generalisierte Baulandreserven
4. Einwohner 1999 (HWS, ZWS) nach Baublöcken
5. Wohndichte lt. Flächenwidmungsplan
6. Wohndichte – Bestand nach Baublöcken
7. Wohndichte – Bestand nach Widmungsgrenzen (1)
8. Wohndichte – Bestand nach Widmungsgrenzen (2)
9. Durchschnittliche Haushaltsgrößen
10. Einwohnerpotentiale nach Wohndichte - FWP
11. Einwohnerpotentiale nach Wohndichte - Bestand
12. Vergleich der potentiellen Einwohnerpotentiale
13. Zentrale Einrichtungen/Bildungseinrichtungen/Betriebe (Gemeindegebiet)
- 13a Zentrale Einrichtungen/Bildungseinrichtungen/Betriebe (Altortgebiet)



**Blockkarte**

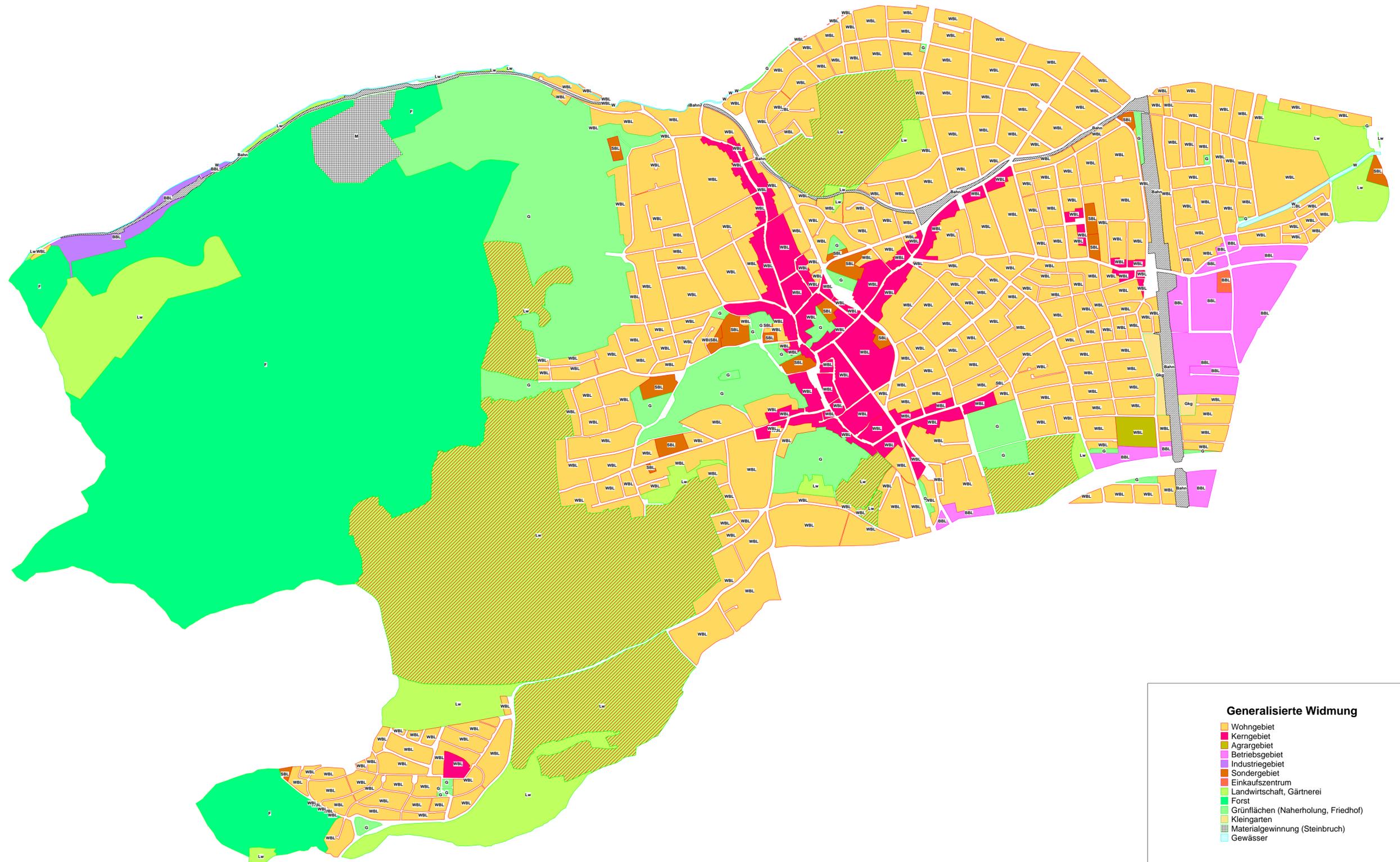
- Baublöcke
- Sonstige Blöcke

- 1228 Block-ID
- 4-stellig Baublock
- 3-stellig sonstiger Block

Quellen:  
Digitaler Flächenwidmungsplan der MG Perchtoldsdorf - ZT Büro W. Leininger 1998/99;  
Bestandsaufnahme (OROP) - ZT Büro Wilda 1998; Meldeamt Perchtoldsdorf 1999;  
teilweise aktualisiert 2001

**BÜRO DR.PAULA, WIEN**

**Oktober 2001**

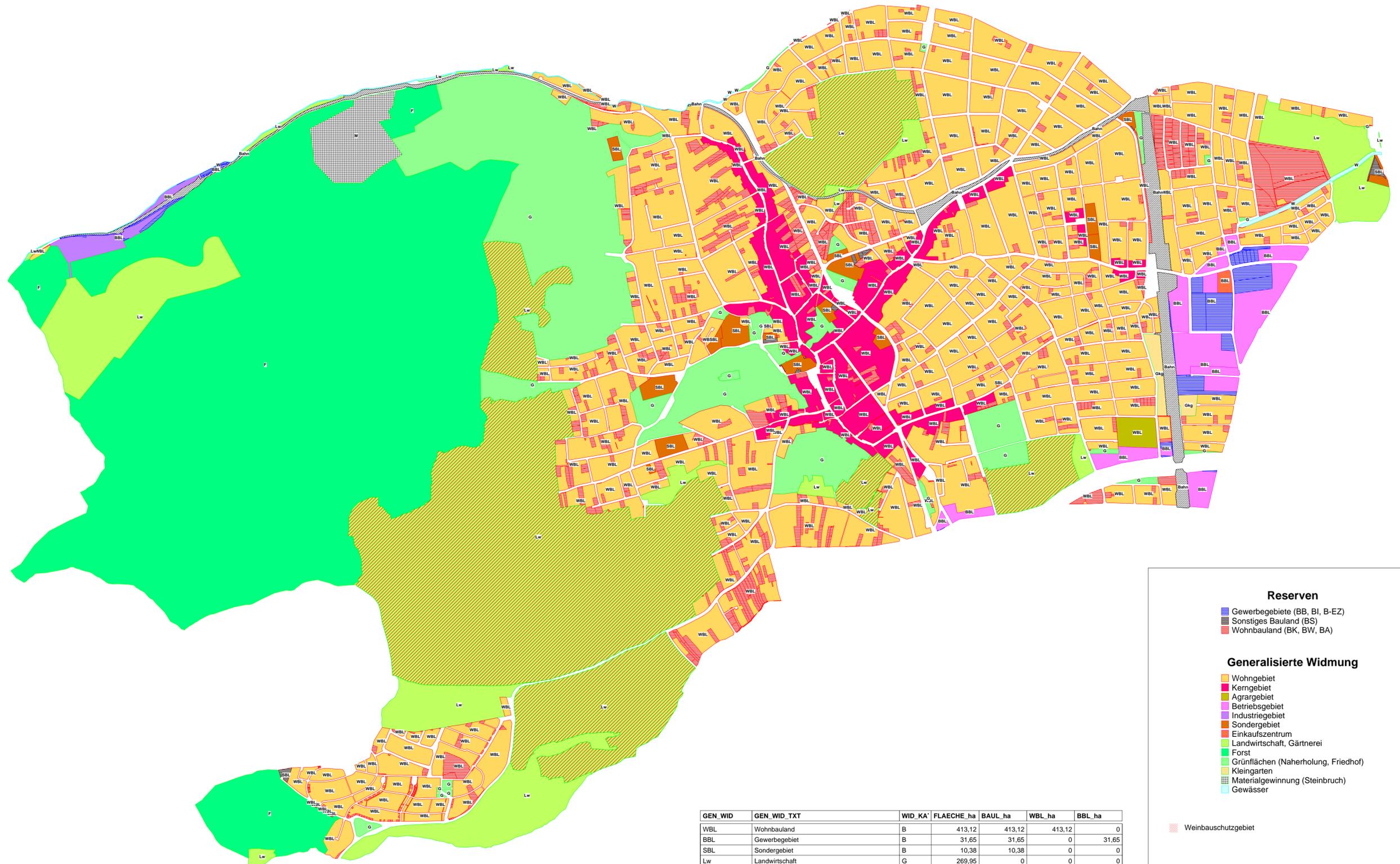


**Generalisierte Widmung**

- Wohngebiet
- Kerngebiet
- Agrargebiet
- Betriebsgebiet
- Industriegebiet
- Sondergebiet
- Einkaufszentrum
- Landwirtschaft, Gärtnerei
- Forst
- Grünflächen (Naherholung, Friedhof)
- Kleingarten
- Materialgewinnung (Steinbruch)
- Gewässer
- Weinbauschutzgebiet

Quellen:  
Digitaler Flächenwidmungsplan der MG Perchtoldsdorf - ZT Büro W. Leinzer 1998/99;  
teilweise aktualisiert 2005





**Reserven**

- Gewerbegebiete (BB, BI, B-EZ)
- Sonstiges Bauland (BS)
- Wohnbauland (BK, BW, BA)

**Generalisierte Widmung**

- Wohngebiet
- Kerngebiet
- Agrargebiet
- Betriebsgebiet
- Industriegebiet
- Sondergebiet
- Einkaufszentrum
- Landwirtschaft, Gärtnerei
- Forst
- Grünflächen (Naherholung, Friedhof)
- Kleingarten
- Materialgewinnung (Steinbruch)
- Gewässer

■ Weinbauschutzgebiet

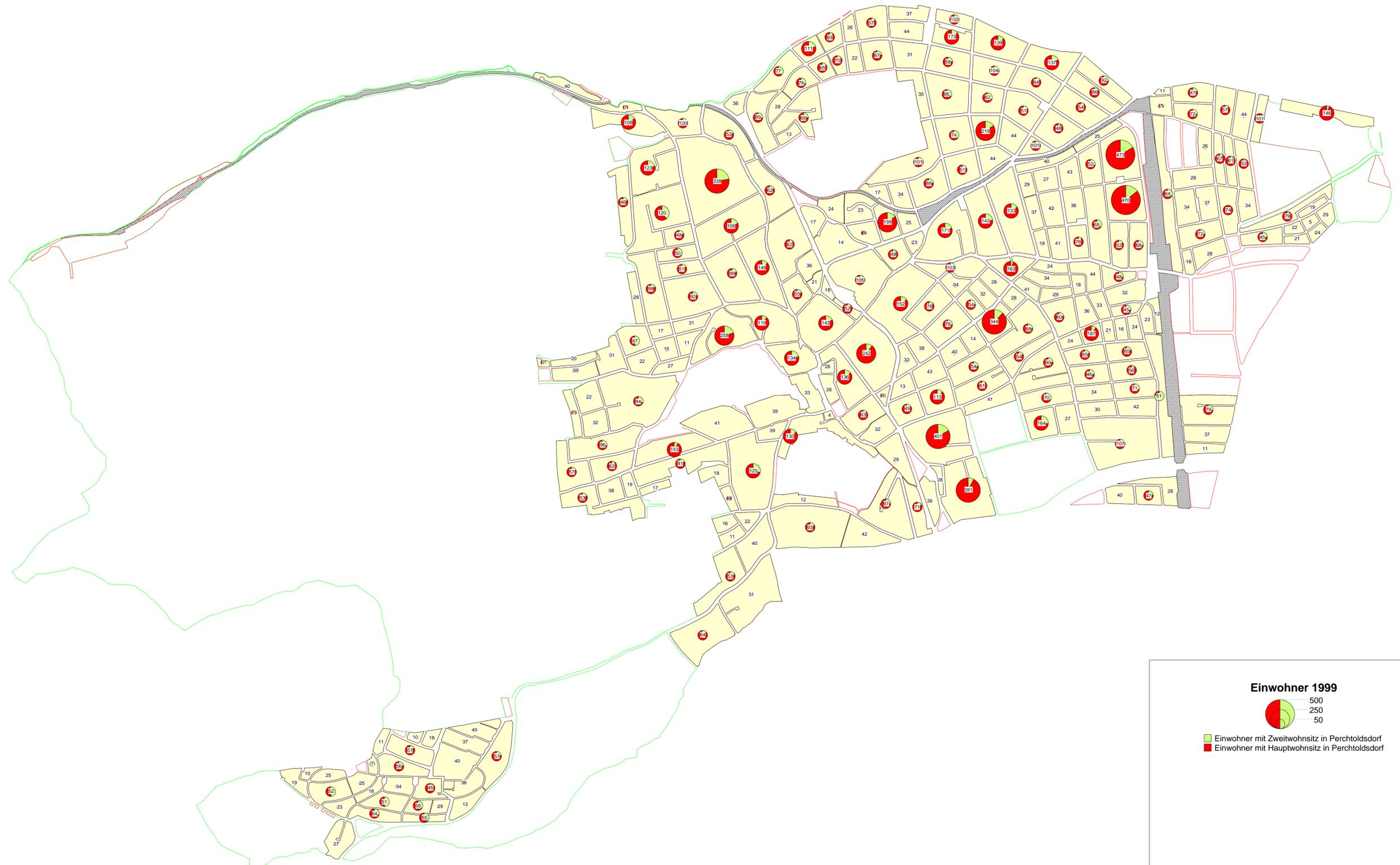
GEN_WID	GEN_WID_TXT	WID_KA	FLAECHE_ha	BAUL_ha	WBL_ha	BBL_ha
WBL	Wohnbauland	B	413,12	413,12	413,12	0
BBL	Gewerbegebiet	B	31,65	31,65	0	31,65
SBL	Sondergebiet	B	10,38	10,38	0	0
Lw	Landwirtschaft	G	269,95	0	0	0
F	Forst	K	303,32	0	0	0
G	Grünflächen	G	101,04	0	0	0
Gkg	Kleingarten	G	2,27	0	0	0
M	Materialgewinnung	G	10,48	0	0	0

GEN_WID	GEN_WID_TXT	WID_KA	RESERVE_HA	STATUS
WBL	Wohnbauland	B	55,9	RESERVE
BBL	Gewerbegebiet	B	8,4	RESERVE
SBL	Sondergebiet	B	0,9	RESERVE

Quellen:  
Digitaler Flächenwidmungsplan der MG Perchtoldsdorf - ZT Büro W. Leininger 1998/99;  
Bestandsaufnahme (ÖROP) - ZT Büro Wida 1998; Meldeamt Perchtoldsdorf 1999;  
teilweise aktualisiert 2005, Reserven 2005 - Dipl.Ing.Friedmann u. Aujesky OEG

**BÜRO DR.PAULA, WIEN**

**Mai 2005**



Einwohnerstand lt. Meldeamt Perchtoldsdorf vom 7. April 1999  
7.361 Haushalte mit gemeldeten EW / 17.702 EW  
HWS = 14.152 EW / ZWS = 3.550 EW

Dargestellt wurden nur Baublöcke mit > 2 Haushalten im WBL

Einwohner 1999

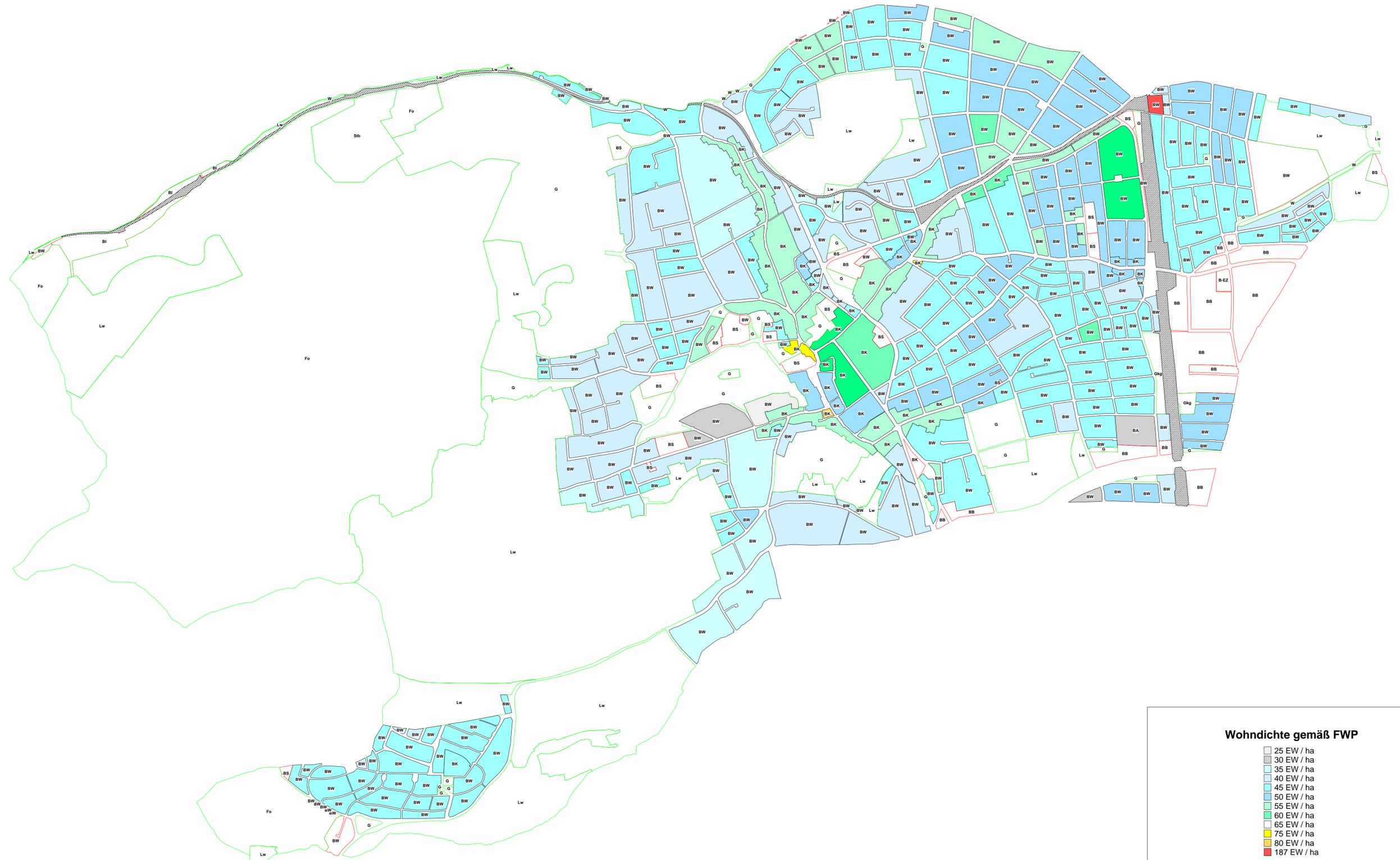


- Einwohner mit Zweitwohnsitz in Perchtoldsdorf
- Einwohner mit Hauptwohnsitz in Perchtoldsdorf

Quellen:  
Digitaler Flächenwidmungsplan der MG Perchtoldsdorf - ZT Büro W. Leininger 1998/99;  
Bestandsaufnahme (OROP) - ZT Büro Wilda 1998; Meldeamt Perchtoldsdorf 1999;  
teilweise aktualisiert 2001

BÜRO DR.PAULA, WIEN

Oktober 2001

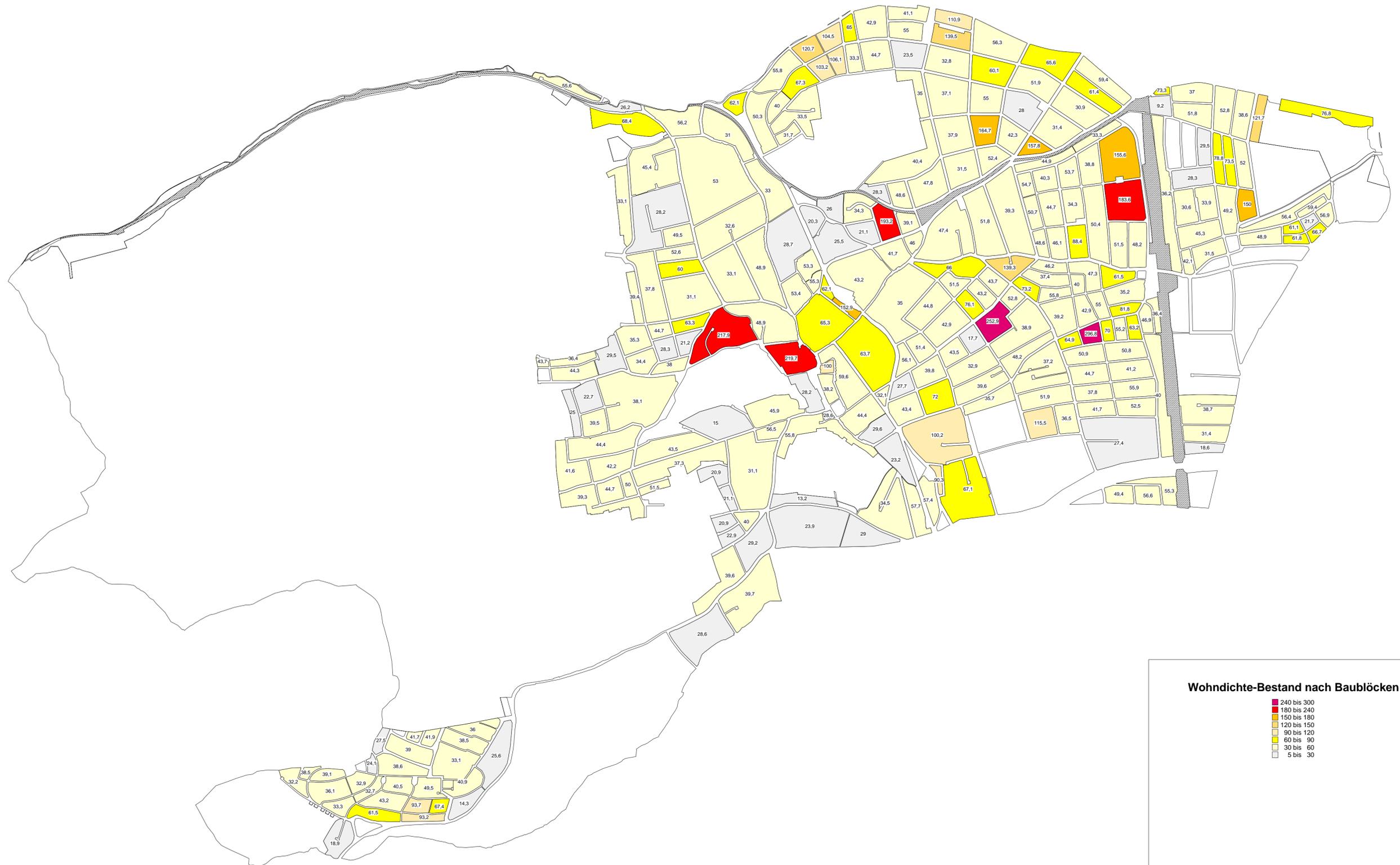


**Wohndichte gemäß FWP**

- 25 EW / ha
- 30 EW / ha
- 35 EW / ha
- 40 EW / ha
- 45 EW / ha
- 50 EW / ha
- 55 EW / ha
- 60 EW / ha
- 65 EW / ha
- 75 EW / ha
- 80 EW / ha
- 187 EW / ha

Quellen:  
Digitaler Flächenwidmungsplan der MG Perchtoldsdorf - ZT Büro W. Leininger 1998/99;  
teilweise aktualisiert 2001





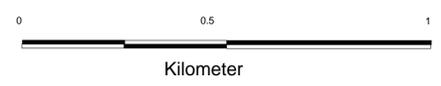
**Wohndichte-Bestand nach Baublöcken**

- 240 bis 300
- 180 bis 240
- 150 bis 180
- 120 bis 150
- 90 bis 120
- 60 bis 90
- 30 bis 60
- 5 bis 30

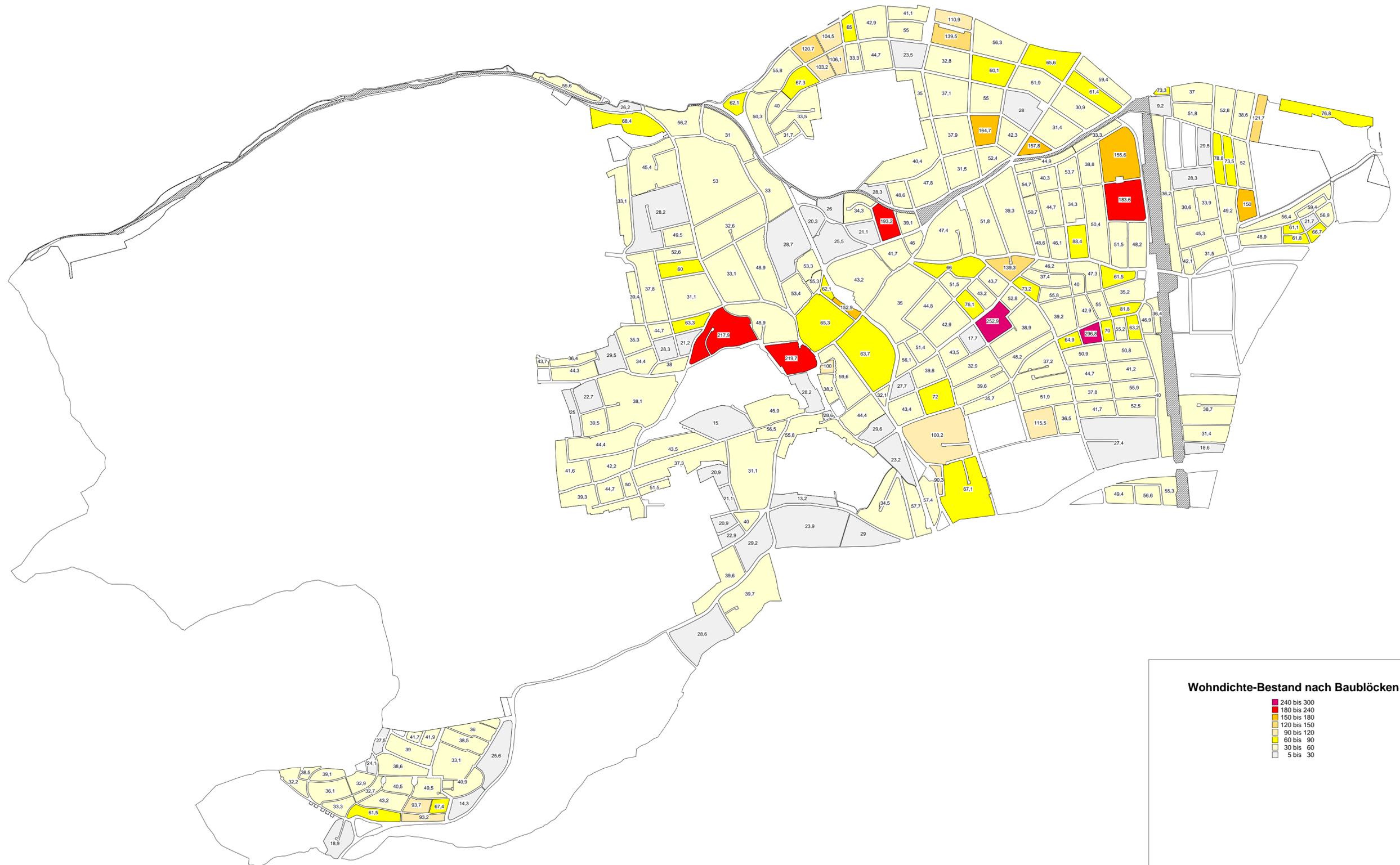
Quellen:  
 Digitaler Flächenwidmungsplan der MG Perchtoldsdorf - ZT Büro W. Leininger 1998/99;  
 Bestandsaufnahme (ÖRÖP) - ZT Büro Wilda 1998; Meldeamt Perchtoldsdorf 1999;  
 teilweise aktualisiert 2001

**BÜRO DR.PAULA, WIEN**

**Oktober 2001**



Dargestellt wurden nur Baublöcke mit > 2 Haushalten im WBL



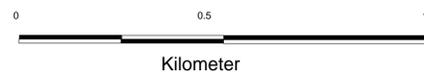
**Wohndichte-Bestand nach Baublöcken**

- 240 bis 300
- 180 bis 240
- 150 bis 180
- 120 bis 150
- 90 bis 120
- 60 bis 90
- 30 bis 60
- 5 bis 30

Quellen:  
Digitaler Flächenwidmungsplan der MG Perchtoldsdorf - ZT Büro W. Leininger 1998/99;  
Bestandsaufnahme (ÖRÖP) - ZT Büro Wilda 1998; Meldeamt Perchtoldsdorf 1999;  
teilweise aktualisiert 2001

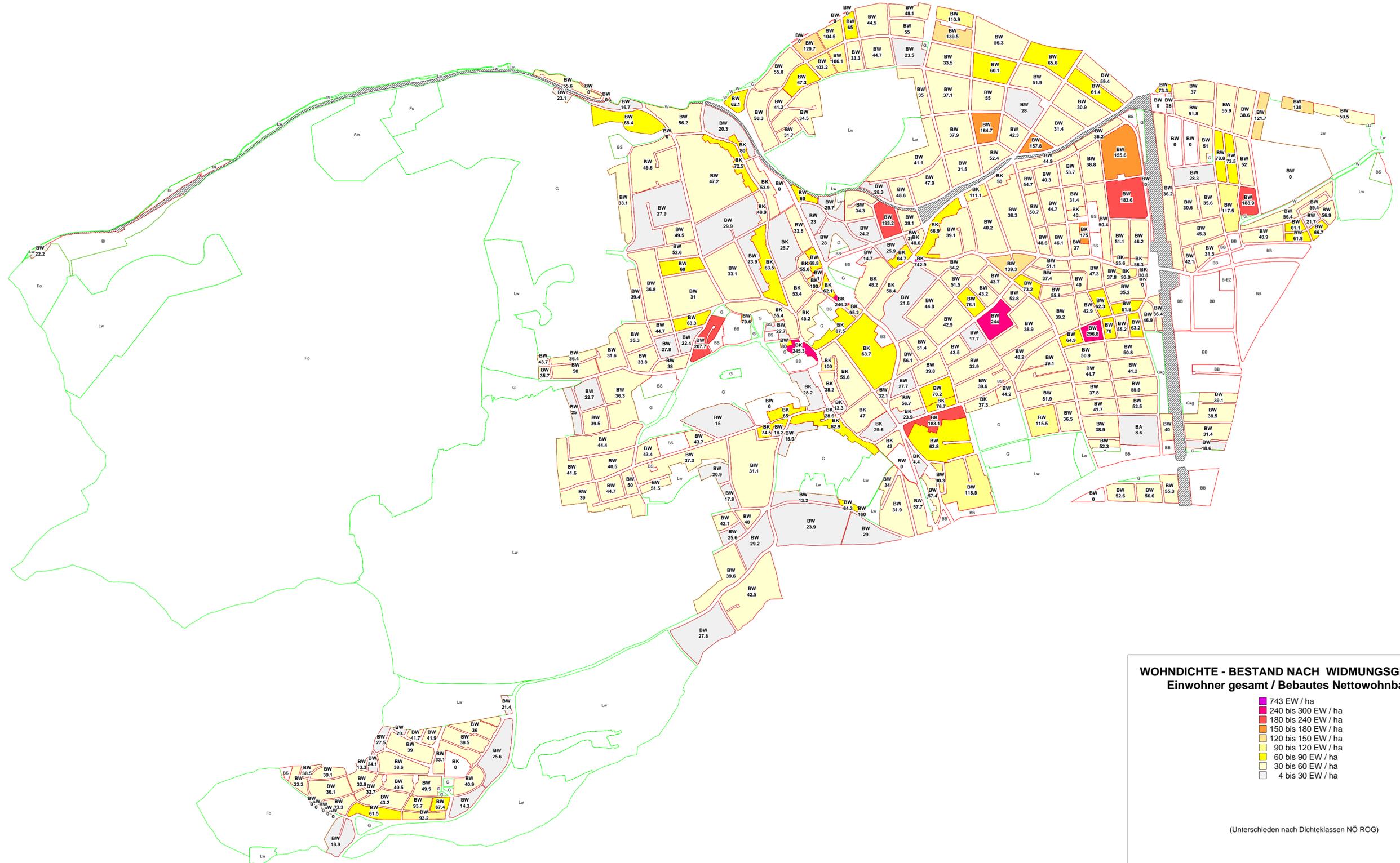
**BÜRO DR.PAULA, WIEN**

**Oktober 2001**



Dargestellt wurden nur Baublöcke mit > 2 Haushalten im WBL





**WOHNDICHTE - BESTAND NACH WIDMUNGSGRENZEN (2)**  
Einwohner gesamt / Bebautes Nettowohnbauland

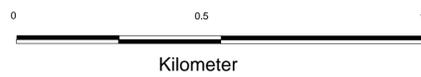
- 743 EW / ha
- 240 bis 300 EW / ha
- 180 bis 240 EW / ha
- 150 bis 180 EW / ha
- 120 bis 150 EW / ha
- 90 bis 120 EW / ha
- 60 bis 90 EW / ha
- 30 bis 60 EW / ha
- 4 bis 30 EW / ha

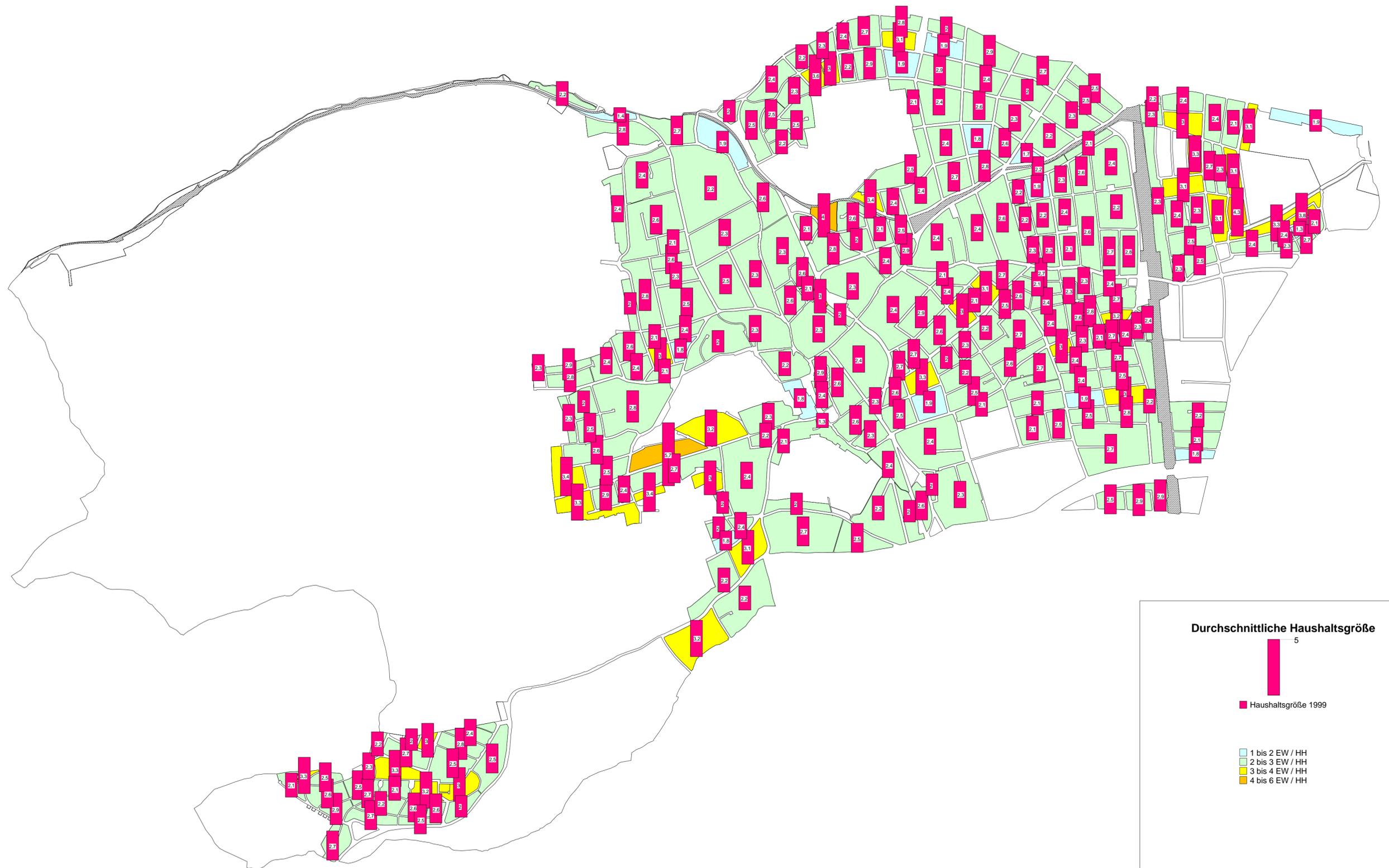
(Unterschieden nach Dichteklassen NÖ ROG)

Quellen:  
Digitaler Flächenwidmungsplan der MG Perchtoldsdorf - ZT Büro W. Leinzer 1998/99;  
Bestandsaufnahme (ÖROP) - ZT Büro Wilda 1998; Meldeamt Perchtoldsdorf 1999;  
teilweise aktualisiert 2001

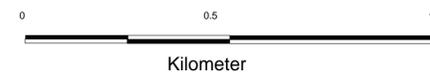
**BÜRO DR. PAULA, WIEN**

**Oktober 2001**





Durchschnittliche Haushaltsgröße

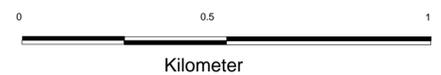


Quellen:  
Digitaler Flächenwidmungsplan der MG Perchtoldsdorf - ZT Büro W. Leininger 1998/99;  
Bestandsaufnahme (OROP) - ZT Büro Wilda 1998; Meldeamt Perchtoldsdorf 1999;  
teilweise aktualisiert 2001

BÜRO DR.PAULA, WIEN

Oktober 2001

Dargestellt wurden nur Baublöcke mit > 2 Haushalten im WBL



Potentieller Einwohnerzuwachs rd.: 3.000 EW  
 zus. Annahme 1: C = 100 EW / ha rd. 750 EW  
 zus. Annahme 2: C = 150 EW / ha rd. 1.100 EW

**Einwohnerpotential nach Wohndichte gemäß FWP**

500  
250  
50

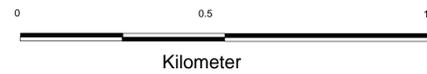
■ Potentieller Einwohnerzuwachs nach Baublöcken

**Reserven**

■ Wohnbauland

Quellen:  
 Digitaler Flächenwidmungsplan der MG Perchtoldsdorf - ZT Büro W. Leininger 1998/99;  
 Bestandsaufnahme (ÖROP) - ZT Büro Wilda 1998;  
 teilweise aktualisiert 2001

**BÜRO DR.PAULA, WIEN** **Oktober 2001**



Potentieller Einwohnerzuwachs rd.: 3.000 EW  
 zus. Annahme 1: A, B = 30 EW / ha; C = 100 EW / ha rd. 800 EW  
 zus. Annahme 2: A, B = 45 EW / ha; C = 150 EW / ha rd. 1.200 EW

**Einwohnerpotential nach Wohndichte Bestand**



■ Potentieller Einwohnerzuwachs nach Baublock

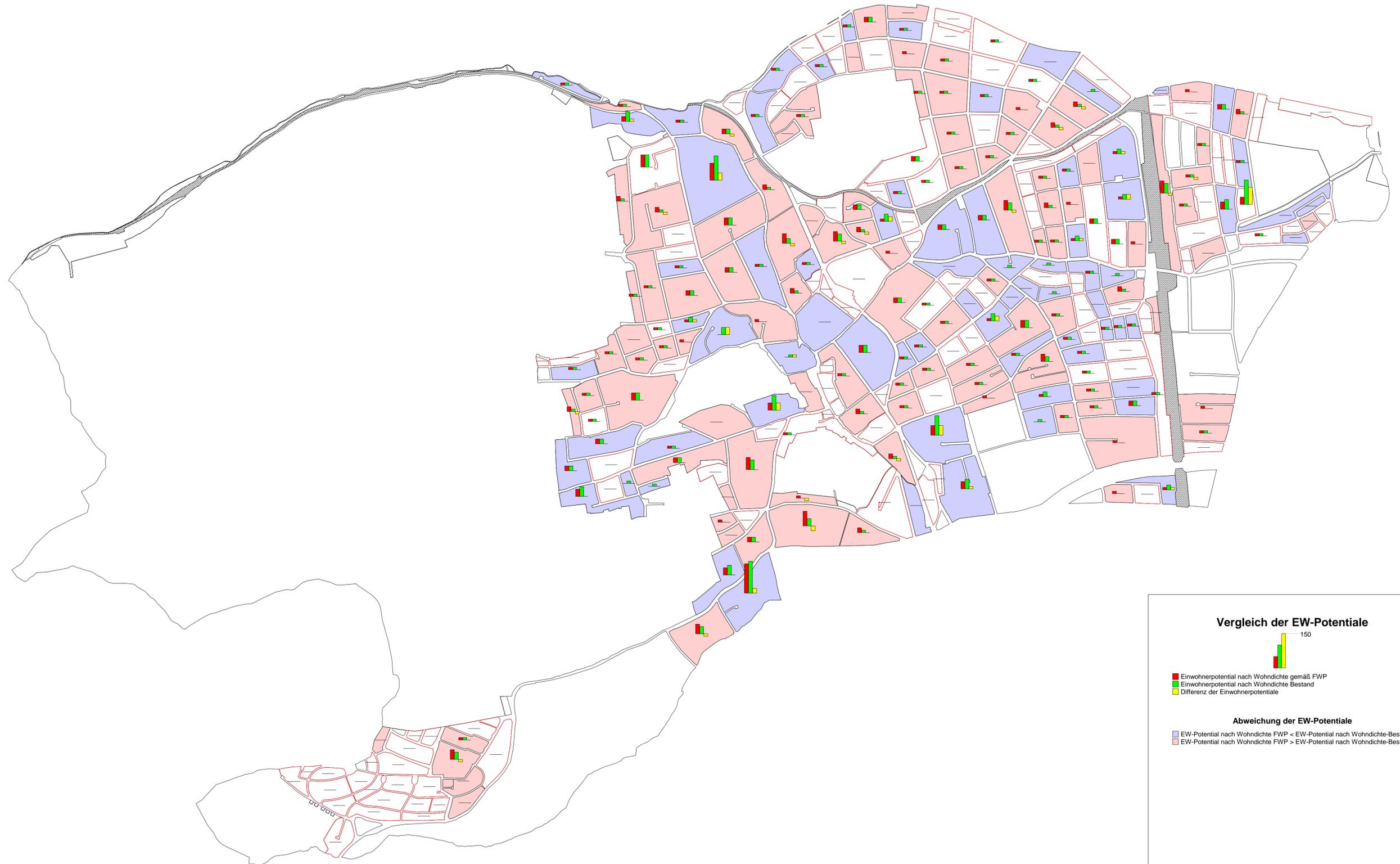
**Reserven**

■ Wohnbauland

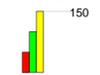
Quellen:  
 Digitaler Flächenwidmungsplan der MG Perchtoldsdorf - ZT Büro W. Leininger 1998/99;  
 Bestandsaufnahme (ORÖP) - ZT Büro Wilda 1998; Meldeamt Perchtoldsdorf 1999;  
 teilweise aktualisiert 2001

BÜRO DR.PAULA, WIEN

Oktober 2001



**Vergleich der EW-Potentiale**



- Einwohnerpotential nach Wohndichte gemäß FWP
- Einwohnerpotential nach Wohndichte Bestand
- Differenz der Einwohnerpotentiale

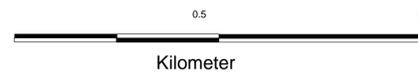
**Abweichung der EW-Potentiale**

- EW-Potential nach Wohndichte FWP < EW-Potential nach Wohndichte-Bestand
- EW-Potential nach Wohndichte FWP > EW-Potential nach Wohndichte-Bestand

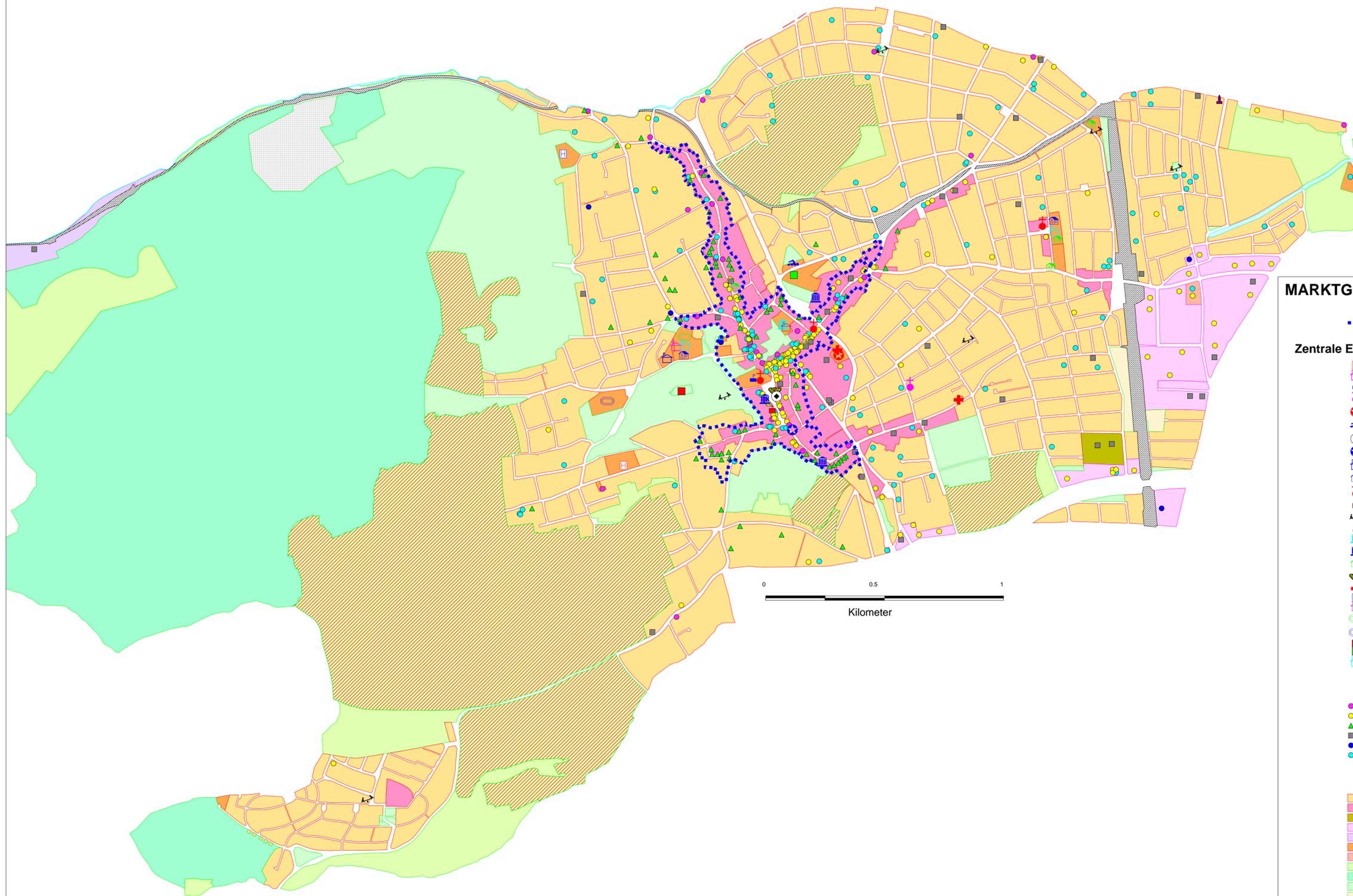
Quellen:  
Digitaler Flächenwidmungsplan der MG Perchtoldsdorf - ZT Büro W. Leinner 1998/99;  
Bestandsaufnahme (ÖROP) - ZT Büro Wilda 1998; Meldeamt Perchtoldsdorf 1999;  
teilweise aktualisiert 2001

**BÜRO DR. PAULA, WIEN**

**Oktober 2001**



Dargestellt wurden nur Baublöcke mit > 2 Haushalten im WBL (Bk, BW, BA)



### MARKTGEMEINDE PERCHTOLDSDORF

Generalisierte Grenze (Altortgebiet)

#### Zentrale Einrichtungen / Bildungseinrichtungen

- Altenheim
- BG/BRG
- Burg
- Evang. Kirche
- Feuerwehr
- Frei- Hallenbad
- Gemeindeamt
- Gendarmerie
- Hauptschule
- Hort
- Kath. Kirche
- Kath. Pfarramt
- Kinderspielplatz
- Königsaal Zeugen Jehovas
- Kulturzentrum
- Museum
- NÖ Landeskindergarten
- Postamt
- Rettung
- Sanatorium
- Sonderschule
- Sporthalle/Sportplatz
- Sportzentrum
- Tennisanlage
- Tennisplatz
- Volksschule

#### Betriebe 1999

- Beherbungs- u. Gaststättenwesen
- Einzelhandel
- Heurige
- Sekundär (Verarbeitung)
- Verkehr- u. Nachrichtenwesen
- Wirtschafts- u. soziale Dienste

#### Generalisierte Widmung

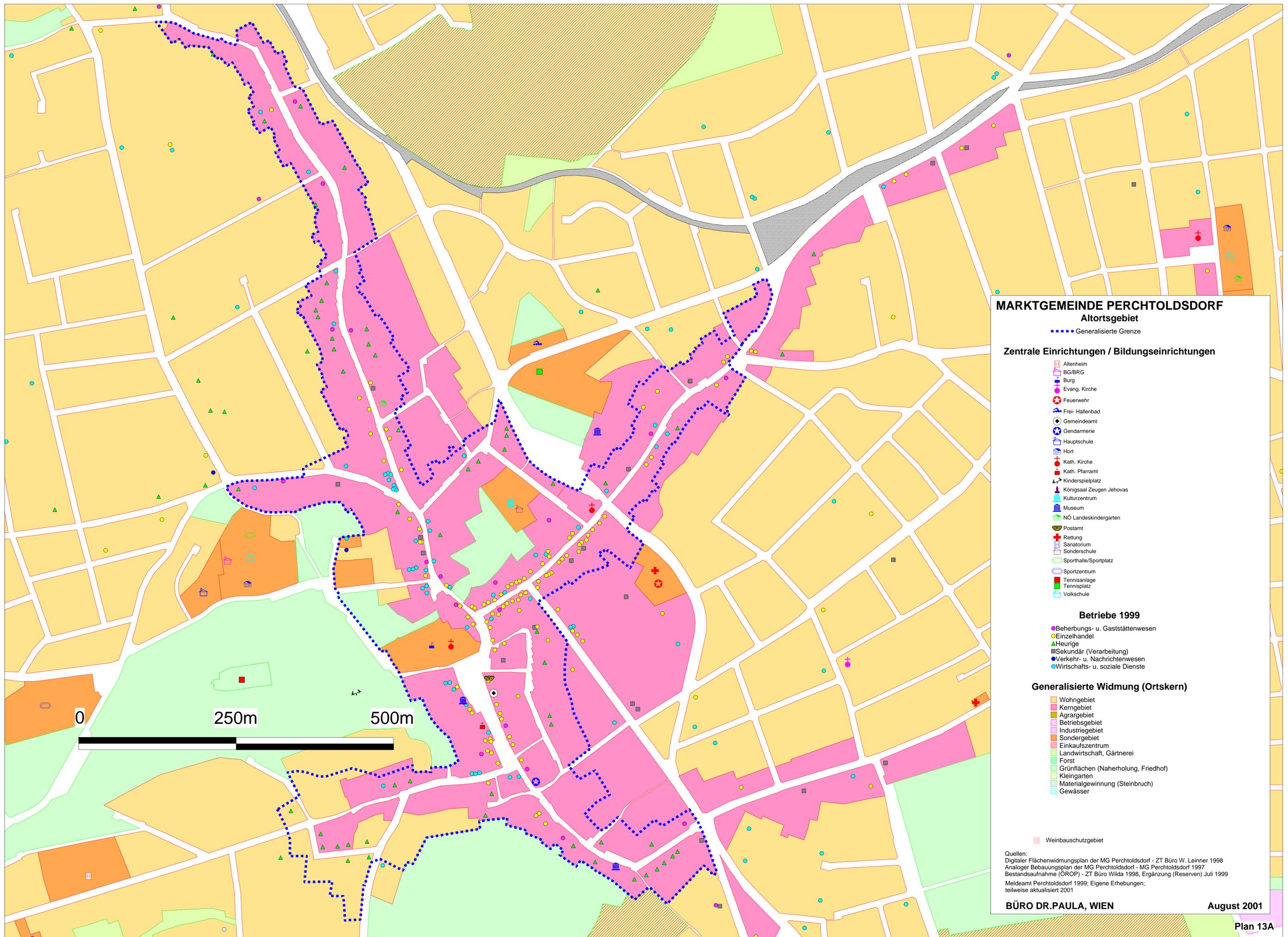
- Wohngebiet
- Kerngebiet
- Agrargebiet
- Betriebsgebiet
- Industriegebiet
- Sondergebiet
- Einkaufszentrum
- Landwirtschaft, Gärtnerei
- Forst
- Grünflächen (Naherholung, Friedhof)
- Kleingarten
- Materialgewinnung (Steinbruch)
- Gewässer

Weinbauschutzgebiet

Quellen:  
 Digitaler Flächenwidmungsplan der MG Perchtoldsdorf - ZT Büro W. Leininger 1998  
 Analoges Bebauungsplan der MG Perchtoldsdorf - MG Perchtoldsdorf 1997  
 Bestandsaufnahme (ÖROP) - ZT Büro Wilda 1998, Ergänzung (Reserven) Juli 1999  
 Meldeamt Perchtoldsdorf 1999; Eigene Erhebungen;  
 teilweise aktualisiert 2001

BÜRO DR.PAULA, WIEN

August 2001



**MARKTGEMEINDE PERCHTOLDSDORF**  
**Altortsgebiet**

●●●●● Generalisierte Grenze

**Zentrale Einrichtungen / Bildungseinrichtungen**

-  Altenheim
-  BG/BRG
-  Burg
-  Evang. Kirche
-  Feuerwehr
-  Frei- Hallenbad
-  Gemeindeamt
-  Gendarmerie
-  Hauptschule
-  Hort
-  Kath. Kirche
-  Kath. Pfarramt
-  Kinderspielplatz
-  Königsaal Zeugen Jehovas
-  Kulturzentrum
-  Museum
-  NO Landeskindergarten
-  Postamt
-  Rettung
-  Sanatorium
-  Sonderschule
-  Sporthalle/Sportplatz
-  Sportzentrum
-  Tennisanlage
-  Tennisplatz
-  Volksschule

**Betriebe 1999**

-  Beherbungs- u. Gaststättenwesen
-  Einzelhandel
-  Heurige
-  Sekundär (Verarbeitung)
-  Verkehr- u. Nachrichtenwesen
-  Wirtschafts- u. soziale Dienste

**Generalisierte Widmung (Ortskern)**

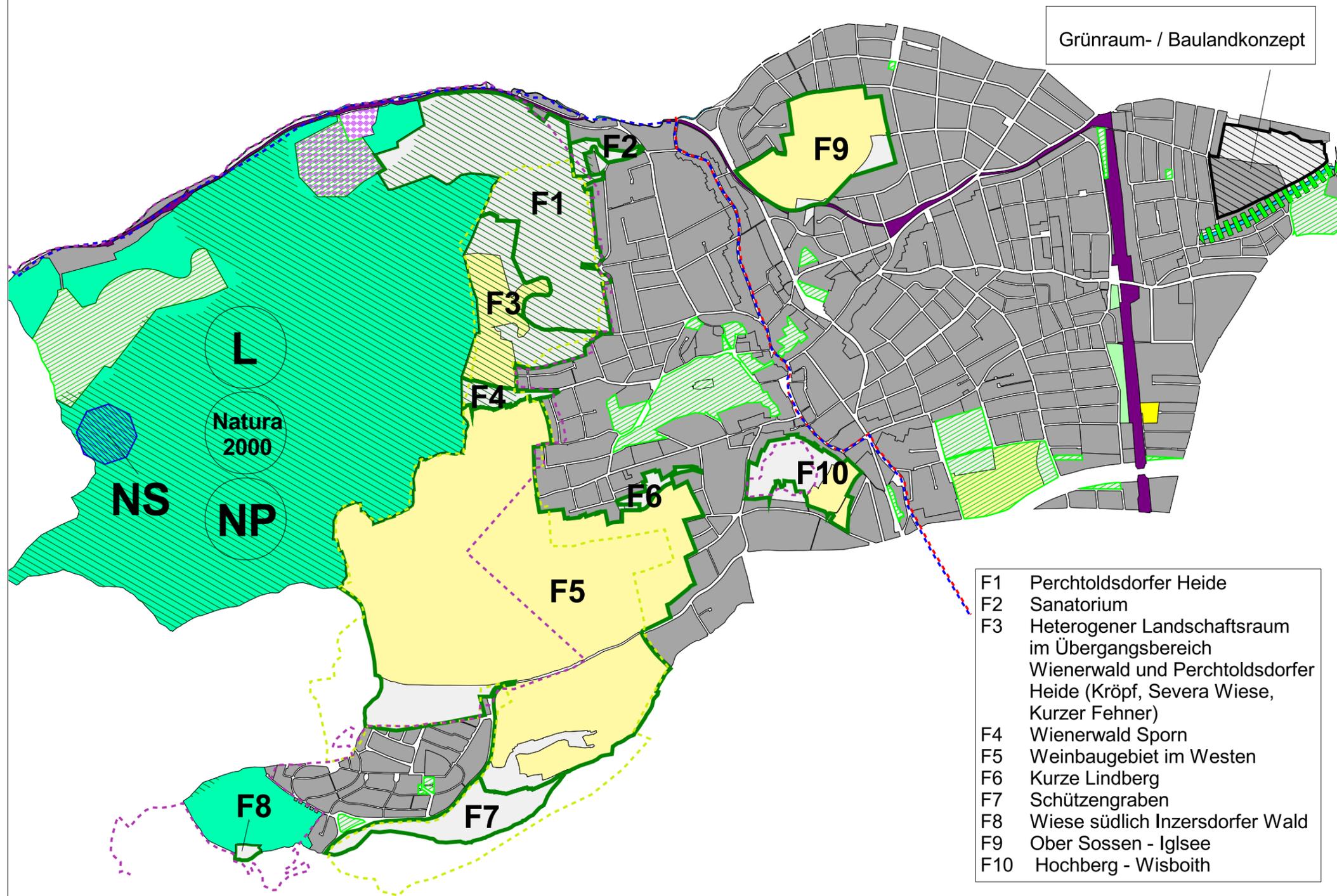
-  Wohngebiet
-  Kerngebiet
-  Agrargebiet
-  Betriebsgebiet
-  Industriegebiet
-  Sondergebiet
-  Einkaufszentrum
-  Landwirtschaft, Gärtnerei
-  Forst
-  Grünflächen (Naherholung, Friedhof)
-  Kleingarten
-  Materialgewinnung (Steinbruch)
-  Gewässer

 Weinbauschutzgebiet

Quellen:  
 Digitaler Flächenwidmungsplan der MG Perchtoldsdorf - ZT Büro W. Leinner 1998  
 Analoges Bebauungsplan der MG Perchtoldsdorf - MG Perchtoldsdorf 1997  
 Bestandsaufnahme (ÖROP) - ZT Büro Wilda 1998, Ergänzung (Reserven) Juli 1999  
 Meldeamt Perchtoldsdorf 1999; Eigene Erhebungen;  
 teilweise aktualisiert 2001

# MARKTGEMEINDE PERCHTOLDSDORF

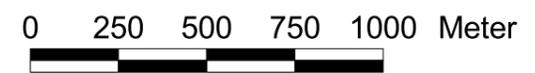
## ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT Grünraum und Landschaft



- Natura 2000 FFH Gebiet
- Natura 2000 VS Gebiet
- Landschaftsschutzgebiet (L)
- Naturpark (NP)
- Naturschutzgebiet (NS)
- Erhaltenswerter Landschaftsteil lt. RegROP
- Wald
- Weinbauschutzgebiet
  
- Freiflächen im Grünland lt. Bebauungsplan (F)
- Weitere Freiflächen
- Kleingarten
- Sicherung und Weiterentwicklung der Uferzone
- Steinbruch
- Gewässer
  
- Bauland
- Bahn

- F1 Perchtoldsdorfer Heide
- F2 Sanatorium
- F3 Heterogener Landschaftsraum im Übergangsbereich Wienerwald und Perchtoldsdorfer Heide (Kröpf, Severa Wiese, Kurzer Fehner)
- F4 Wienerwald Sporn
- F5 Weinbaugebiet im Westen
- F6 Kurze Lindberg
- F7 Schützengraben
- F8 Wiese südlich Inzersdorfer Wald
- F9 Ober Sossen - Iglsee
- F10 Hochberg - Wisboith

Quelle: RegROP Südl. Wiener Umland 1999, Bebauungsplan der MG Perchtoldsdorf idgF., Landschaftskonzept Perchtoldsdorf 1998, eigene Bearbeitung  
Kartengrundlage: Baublockkarte 1999 (teilw. Überarbeitung 2005)



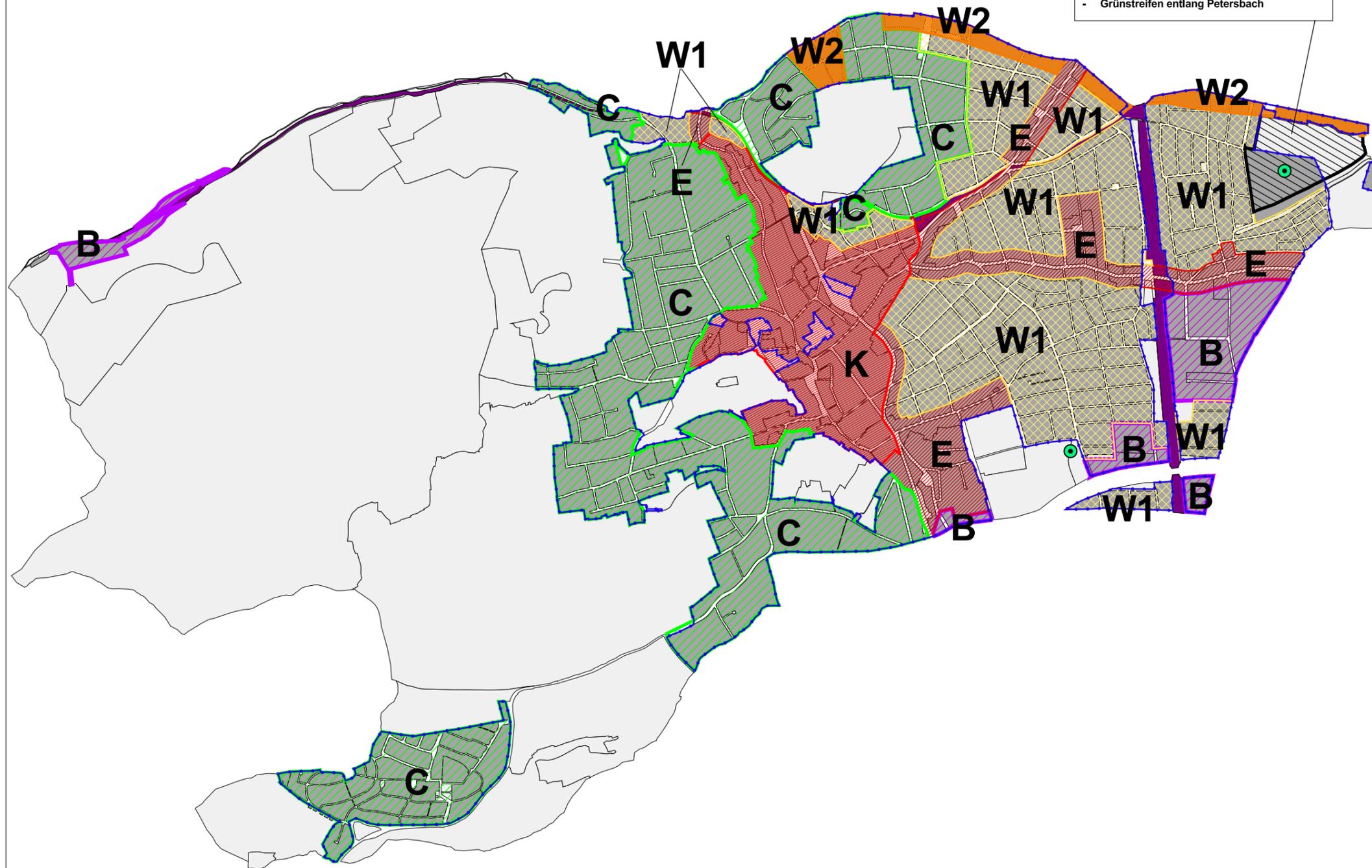
Bearbeitung: DI. G. Seebacher  
GZ: 9462 / Stand: Mai 2006

# MARKTGEMEINDE PERCHTOLDSDORF

## ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

### Siedlungswesen

- Bauland- / Grünlandkonzept / Baulandtausch
- Erschließungs- / Parzellierungskonzept
- Dichtekonzept
- Grünstreifen entlang Petersbach



- Kernzone (K)
- Entwicklungsgebiete (E)  
(kernegebietsähnliche  
Strukturen/Nutzungen)
- Wohnzone 3 (W3)  
Maßvolle innere Entwicklung
- Wohnzone 2 (W2)  
Geringe innere Entwicklung
- Wohnzone 1 (W1)  
Struktur erhalten/Lückenschließung
- Cottage - Wohnzone (C)  
Struktur erhalten
- Betriebs- und Gewerbezone (B)
- Mittelfristiges Wohnen
- Siedlungsgrenzen lt. RegROP
- Möglicher Standort für  
soziale Einrichtungen
- Bauland
- Bahn

Quelle: eigene Bearbeitung, RegROP  
Südl. Wiener Umland 1999  
Kartengrundlage: Baublockkarte 1999  
(teilw. Überarbeitung 2005)

0 250 500 750 1000 Meter



Bearbeitung: DI. G. Seebacher  
GZ: 9462 / Stand: Mai 2006



**DIPL.-ING. DR. TECHN. LUZIAN PAULA**

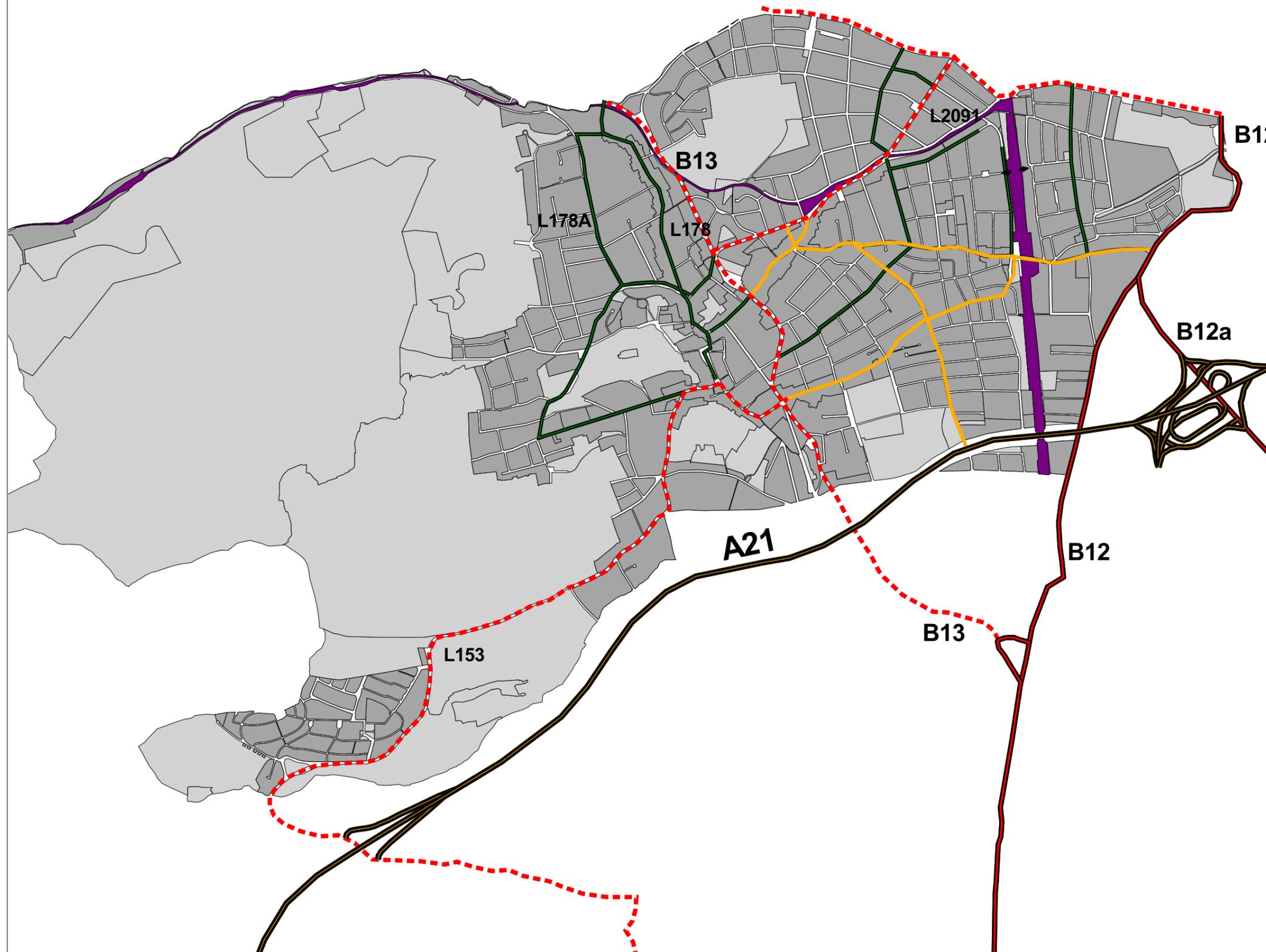
Ingenieurkonsultent für Raumplanung und Raumordnung  
Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker  
A - 1030 Wien, Engelsberggasse 4/4. OG T 01-718 48 68 F /20  
dr.paula@gpl.at www.gruppeplanung.at www.paula.at

GRUPPEPLANUNG

# MARKTGEMEINDE PERCHTOLDSDORF

## ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

### Verkehrskonzept



-  hochrangige, überregionale Straßen
-  Hauptverkehrsstraßen überregional
-  Hauptverkehrsstraßen regional
-  Sammelstraßen des Ortsverkehrs
-  Erschließungsstraßen
-  Langfristige Planung (Steg)
-  Bahn
-  Bauland

Quelle: Gesamtverkehrskonzept 1996  
DIPL.-ING. Michael Kniha,  
eigene Bearbeitung,  
Kartengrundlage: Baublockkarte 1999  
(teilw. Überarbeitung 2005)

0 250 500 750 1000 Meter



Bearbeitung: DI. G. Seebacher  
GZ: 9462 / Stand: Juni 2005



**DIPL.-ING. DR. TECHN. LUZIAN PAULA**

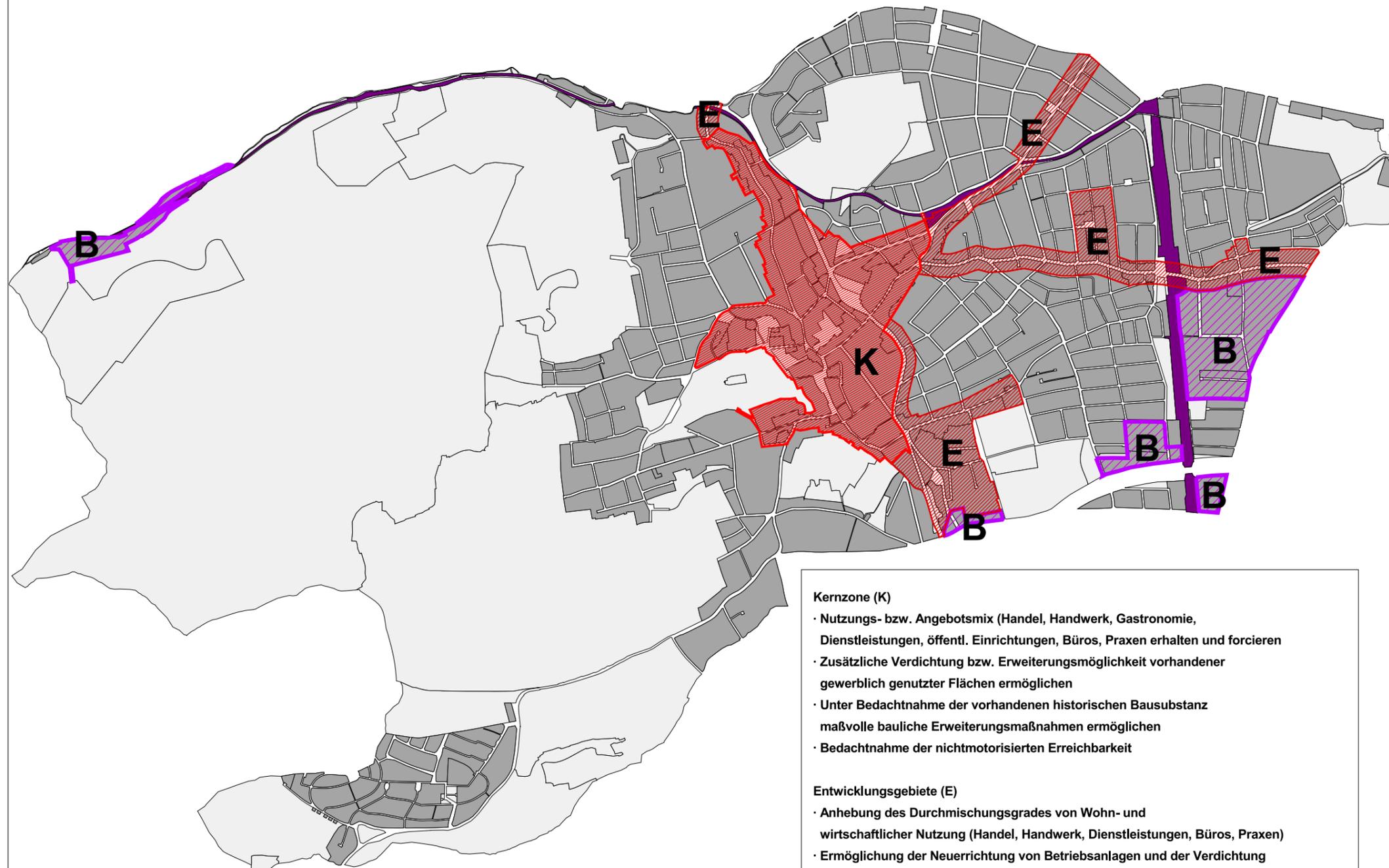
Ingenieurkonsultent für Raumplanung und Raumordnung  
Staatlich befugter und beideter Ziviletechniker  
A - 1030 Wien, Engelsberggasse 4/4. OG T 01-718 48 68 F /20  
dr.paula@gpl.at www.gruppeplanung.at www.paula.at

GRUPPENPLANUNG

# MARKTGEMEINDE PERCHTOLDSDORF

## ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

### Wirtschaft



-  Kernzone (K)
-  Entwicklungsgebiete (E)  
(kernebietsähnliche  
Strukturen/Nutzungen)
-  Betriebs- und Gewerbezone (B)
  
-  Bauland
-  Bahn

- Kernzone (K)**
- Nutzungs- bzw. Angebotsmix (Handel, Handwerk, Gastronomie, Dienstleistungen, öffentl. Einrichtungen, Büros, Praxen) erhalten und forcieren
  - Zusätzliche Verdichtung bzw. Erweiterungsmöglichkeit vorhandener gewerblich genutzter Flächen ermöglichen
  - Unter Bedachtnahme der vorhandenen historischen Bausubstanz maßvolle bauliche Erweiterungsmaßnahmen ermöglichen
  - Bedachtnahme der nichtmotorisierten Erreichbarkeit
- Entwicklungsgebiete (E)**
- Anhebung des Durchmischungsgrades von Wohn- und wirtschaftlicher Nutzung (Handel, Handwerk, Dienstleistungen, Büros, Praxen)
  - Ermöglichung der Neuerrichtung von Betriebsanlagen und der Verdichtung bzw. Erweiterungsmöglichkeit gewerblich genutzter Flächen ermöglichen
- Betriebs- und Gewerbezone (B)**
- Konzentration der Betriebsansiedlungen südlich der Mühlgasse beibehalten
  - Ansiedlung von Gewerbebetrieben weiterhin forcieren

Quelle: eigene Bearbeitung  
Kartengrundlage: Baublockkarte 1999  
(teilw. Überarbeitung 2005)



Bearbeitung: DI. G. Seebacher  
GZ: 9462 / Stand: Mai 2006



**DIPL.-ING. DR. TECHN. LUZIAN PAULA**

Ingenieurkonsultent für Raumplanung und Raumordnung  
Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker  
A - 1030 Wien, Engelsberggasse 4/4. OG T 01-718 48 68 F /20  
dr.paula@gpl.at www.gruppeplanung.at www.paula.at

GRUPPENPLANUNG