

TOP 10

Betrifft 1. Änderung des örtlichen Entwicklungskonzeptes zum örtlichen Raumordnungsprogramm

Sachverhalt

Der Entwurf zur 1. Änderung 2015 des örtlichen Entwicklungskonzeptes zum örtlichen Raumordnungsprogramm war in der Zeit vom 07.10.2015 bis 18.11.2015 (6 Wochen) öffentlich aufgelegt.

Der weitere Sachverhalt sowie das Beschlussexemplar wurde vom Büro Dr. Paula Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbH ausgearbeitet (siehe Anhang). Sämtliche Unterlagen samt den eingelangten Stellungnahmen liegen zur heutigen Sitzung zur Einsicht auf.

gf GR Dr. Jan P. Cernelic stellt folgenden

Antrag

Der Gemeinderat beschließt
beiliegende 1. Änderung 2015 des örtlichen Entwicklungskonzeptes zum örtlichen Raumordnungsprogramm samt der diesbezüglichen Verordnung lt. Anhang.

**MARKTGEMEINDE PERCHTOLDSDORF
ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM
(1. Änderung örtliches Entwicklungskonzept)**

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Perchtoldsdorf beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen in seiner Sitzung vom 9.12.2015, Top 10, folgende

V E R O R D N U N G

§ 1

Auf Grund des § 24 und § 25 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015 i.d.g.F. wird hiermit das örtliche Raumordnungsprogramm für die Marktgemeinde Perchtoldsdorf (1. Änderung örtliches Entwicklungskonzept) dahingehend abgeändert, dass das örtliche Entwicklungskonzept abgeändert und neu dargestellt wird.

§ 2

Die in § 1 angeführte und von der Büro Dr. Paula, Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbH unter Zl. G14118/EK1/15 verfasste Plandarstellung zum örtlichen Entwicklungskonzept, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 3

Diese Verordnung tritt nach ihrer Genehmigung durch die NÖ Landesregierung § 24 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015 i.d.g.F. und nach ihrer darauffolgenden Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Perchtoldsdorf, am

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister

angeschlagen am:

abgenommen am:

**Marktgemeinde Perchtoldsdorf
KG Perchtoldsdorf
Örtliches Raumordnungsprogramm
1. Änderung Örtliches Entwicklungskonzept
Beschlussempfehlung**

1 Ausgangssituation

Der Entwurf zur Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms (ÖROP) - 1. Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Marktgemeinde Perchtoldsdorf lag in der Zeit vom 07.10.2015 bis 18.11.2015 zur öffentlichen Einsichtnahme auf. Geplant ist die Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes in 3 Punkten.

Mit der zuständigen Amtssachverständigen DI Pelz-Grundner von der Abteilung RU 2 sowie dem Amtssachverständigen für Naturschutz Dr. Haas von der Abteilung BD2-N wurde am 26. November 2015 eine Besprechung im Gemeindeamt Perchtoldsdorf durchgeführt. Hierbei wurden keine Probleme / Widersprüche festgestellt. Ein schriftliches Gutachten wird vor der Beschlussfassung durch den Gemeinderat nicht mehr erwartet.

Die während der öffentlichen Einsichtnahme eingelangten Stellungnahmen beziehen sich überwiegend inhaltlich auf eine parallel zur ggst. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes geplanten Änderungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes und werden daher vom technischen Büro für Raumplanung und Raumordnung Dipl.Ing. Friedman & Aujesky OG inhaltlich behandelt.

Zu den eingelangten Stellungnahmen Dr. Herbert Schmutzer (15.10.2015) und Ing. Karl und Karin Kadiera (18.11.2015), welche sich inhaltlich auf die 1. Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes beziehen, wird folgende Beschlussempfehlung abgegeben.

2 Behandlung der eingelangten Stellungnahme

Dr. Herbert Schmutzer (15.10.2015)

Dr. Herbert Schmutzer führt in seiner Stellungnahme, betreffend der 1. Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes, folgenden Punkt an:

1. Bezüglich des Steinbruches Fröstl wird hinterfragt, ob derzeit Diskussionen über mögliche Nachnutzungen des Steinbruches geführt werden.

Der in der Stellungnahme angeführte Punkt ist nicht Teil der ggst. 1. Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes, welche sich im Bereich Siedlungswesen mit den bestehenden Siedlungsgebieten bzw. derzeit gewidmeten Baulandbereichen auseinandersetzt.

Beschlussempfehlung:

Es wird daher empfohlen die 1. Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes gemäß dem Entwurf zu beschließen.

Ing. Karl und Karin Kadiera (18.11.2015)

Ing. Karl und Karin Kadiera (vertreten durch Dr. Udo Elsner Rechtsanwalt KG) führen in Ihrer Stellungnahme, betreffend der 1. Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes, folgenden Punkt an:

1. *„Einwendung [...] gegen die Änderung der Zuordnung von der Bauland-Kernzone in die Cottage Wohnzone solange in der Cottage Wohnzone nicht zumindest die Errichtung von Gebäuden der Bauklasse I für zulässig erklärt wird.“*

Aus raumordnungsfachlicher Sicht kann zu den oben angeführten Punkt der Stellungnahme folgendes festgestellt werden:

Im Örtlichen Entwicklungskonzept wird für den ggst. Bereich eine Anpassung der Zonenabgrenzung auf Grundlage der Widmungsgrenzen lt. rechtsgültigem Flächenwidmungsplan durchgeführt. Dies bedeutet, dass die bisher im Örtlichen Entwicklungskonzept in diesem Bereich festgelegte „Kernzone“ auf die „Cottage - Wohnzone“ geändert wird. Hierbei handelt es sich jedoch um keine Änderung der Widmungsart sondern um eine Leitvorstellung für die mittel- und langfristige Entwicklung der Gemeinde (siehe auch Entwicklungskonzept laut § 1 Abs.1, Zi 11 NÖ ROG 2014).

Die Bebaubarkeit des Grundstückes wird im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan geregelt und durch die Änderung im Örtlichen Entwicklungskonzept nicht beeinflusst.

Im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Perchtoldsdorf ist das ggst. Grundstück Nr. 322/2, KG Perchtoldsdorf als Bauland-Wohngebiet mit dem Zusatz „maximal zwei Wohneinheiten“ (BW-2WE) gewidmet. Der Bebauungsplan legt für den ggst. Bereich eine Bebauungsdichte von 25 %, die offene Bebauungsweise (o) und die Bauklasse I fest. Darüber hinaus gelten die Bebauungsbestimmungen laut § 2 Pkt. 1A (Mindestmaße von Bauplätzen).

Die bestehenden Festlegungen laut Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Marktgemeinde Perchtoldsdorf stehen im Einklang mit den im Örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Zielsetzungen für die „Cottage-Wohnzone“. Die Änderung der Zonenabgrenzung zieht somit keine nachfolgende Änderung der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung nach sich.

Die Bebauung des betroffenen Grundstückes ist somit, unabhängig von der Festlegung der „Cottage-Wohnzone“ im Örtlichen Entwicklungskonzept, im Rahmen der im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan festgelegten Bestimmungen möglich.

Abbildung 1: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Marktgemeinde Perchtoldsdorf (Ausschnitt)



Quelle: Marktgemeinde Perchtoldsdorf, www.perchtoldsdorf.map2web.eu/, Stand: rechtsgültige 6. Änderung.

Beschlussempfehlung:

Da die Bebaubarkeit des Grundstückes Nr. 322/2, KG Perchtoldsdorf durch die ggst. Änderung der Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes nicht beeinträchtigt / erschwert wird, wird empfohlen der vorliegenden Stellungnahme nicht nachzugehen und den Änderungspunkt gemäß dem Entwurf zu beschließen.

3 Berichtigung zum Entwurf

Eine geringfügige Berichtigung gegenüber dem Entwurf zur 1. Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes ergibt sich im Bereich des „möglichen Standortes für soziale Einrichtungen“. Es wird die Lage des Standortes richtiggestellt.

4 Zusammenfassende Beschlussempfehlung

Aus raumordnungsfachlicher Sicht wird abschließend empfohlen, die Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms -1. Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes entsprechend dem Entwurf und unter Berücksichtigung der oben angeführten geringfügigen Korrektur der Lage des Standortes für soziale Einrichtungen gemäß dem beiliegenden Beschlussplan zu beschließen.

Wien, 30. November 2015, Böhm/LE
GZ G14118/EK1/15


Büro Dr. Paula ZT-GmbH

Anlagen

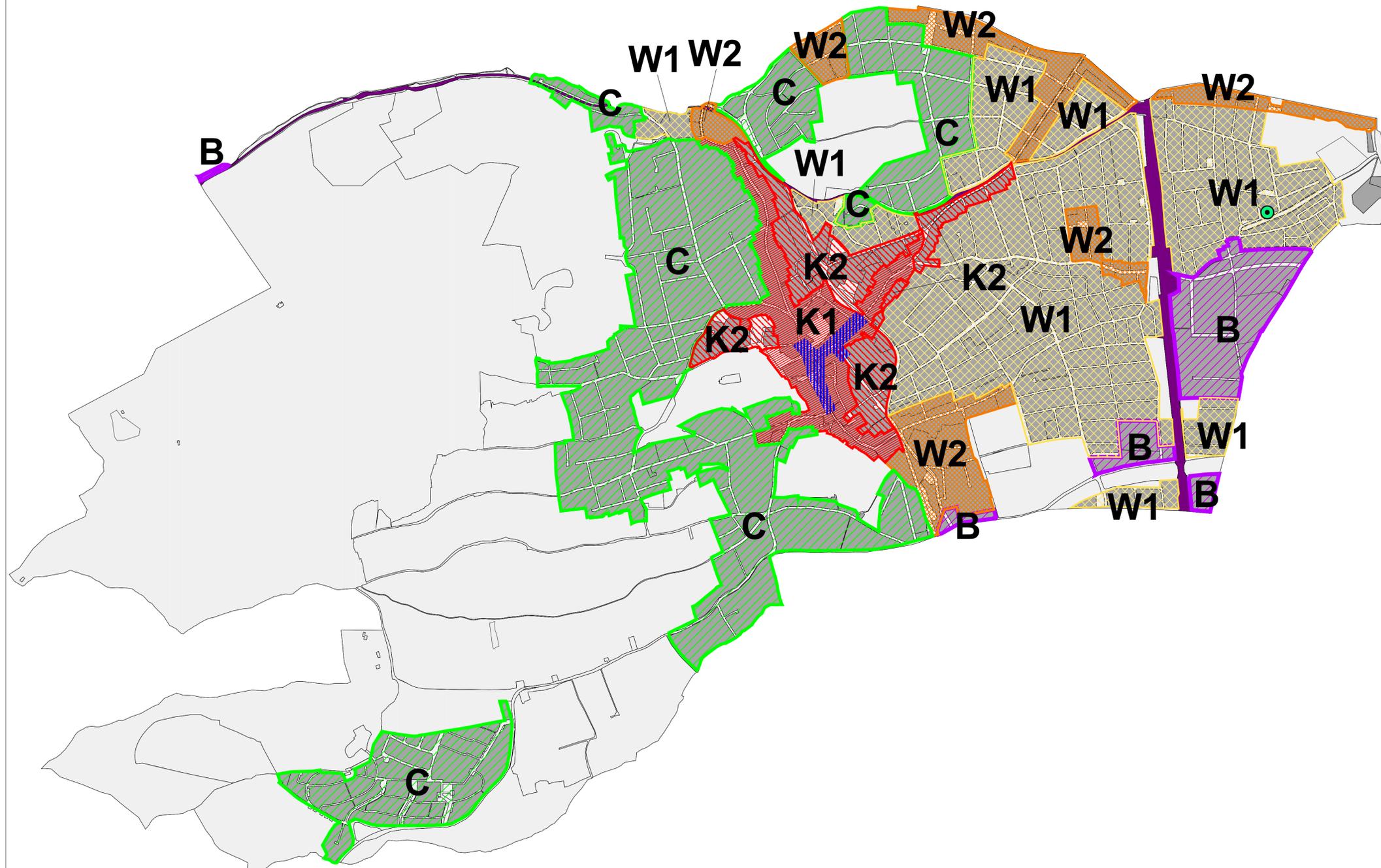
- Örtliches Entwicklungskonzept Perchtoldsdorf, Siedlungswesen, 1. Änderung, Beschluss, Stand: November 2015.

MARKTGEMEINDE PERCHTOLDSDORF

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Siedlungswesen

BESCHLUSS 1. Änderung ÖEK



- Kernzone 1 (K1)
- Handelszone
- Kernzone 2 (K2)
- Wohnzone 2 (W2)
- Wohnzone 1 (W1)
- Cottage - Wohnzone (C)
- Betriebs- und Gewerbezone (B)
- Standort einer neuen Sozialeneinrichtung
- Bauland
- Bahn

Quelle: Digitaler Flächenwidmungsplan der
Marktgemeinde Perchtoldsdorf - 6. Änderung 2013
(DI Friedmann und Aujesky OG),
eigene Bearbeitung

0 250 500 750 1000 Meter



Bearbeitung: DI. E. Böhm
GZ: G14118 / EK1 / 15
Plandatum: 2015-11-30
Gemeinderatsbeschluss:

 **BÜRO DR. PAULA**
Raumplanung, Raumordnung und
Landschaftsplanung ZT-GmbH
A - 1030 Wien, Engelsbergg. 4/4.OG T 01-718 48 68 F /20
dr.paula@gpl.at www.gruppeplanung.at www.paula.at

**Marktgemeinde Perchtoldsdorf
KG Perchtoldsdorf
Örtliches Raumordnungsprogramm -
1. Änderung Örtliches Entwicklungskonzept
Erläuterungsbericht**

1 Ausgangssituation

In der Marktgemeinde Perchtoldsdorf steht ein Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK) aus dem Jahr 2006 in Rechtskraft, welches seither noch keiner Änderung unterzogen wurde. Nach Ablauf von knapp 10 Jahren wurden die Ziele des Leitbildes und des Örtlichen Entwicklungskonzeptes einer Evaluierung unterzogen.

Im Zuge dieser Evaluierung (Ergebnisse siehe Anlage) wurden daher – vor Ablauf des Planungszeitraumes – die Festlegungen des Entwicklungskonzeptes Themenbereich Siedlungswesen geprüft. Aufbauend auf die Ergebnisse dieser Überprüfung wurden Empfehlungen für die Überarbeitung der Zielfestlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes abgeleitet. Aus diesem Grund sollen nun Anpassungen der Ziele und Maßnahmen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes durchgeführt werden, um auch weiterhin eine erfolgreiche Zielerreichung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes zu garantieren.

Änderungspunkt:

1. Überarbeitung Örtliches Entwicklungskonzept - Themenbereich Siedlungswesen, KG Perchtoldsdorf
2. Konkretisierung des Entwicklungsziels *Grün- und Freiflächen (siedlungsbezogen)*, KG Perchtoldsdorf
3. Konkretisierung des Entwicklungsziels *Sicherung der Weinbaubetriebe*, KG Perchtoldsdorf

Im Zuge des SUP-Screenings wurde festgestellt, dass durch die Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes keine wesentlichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und auf die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung (SUP) verzichtet werden kann.

Hinweis:

Im Jahr 2012 ist durch einen Gebietstausch mit der Nachbargemeinde Kaltenleutgeben unter anderem der Bereich Kalksteinbruch Fröstl zum Gemeindegebiet von Perchtoldsdorf hinzugekommen. Aufgrund der besonderen Lage des Steinbruchs im Nahbereich zum Tirolerhof sowie im Wienerwald ist eine mögliche Nachnutzung noch ungeklärt. Die Thematik wurde bereits in Dialogveranstaltungen bzw. einer Volksbefragung behandelt. Da die Diskussionsprozesse hierzu aktuell noch nicht abgeschlossen sind wird bezüglich einer eventuellen Nachnutzung auf zukünftige Untersuchungen bzw. Überarbeitungen des ÖEK verwiesen. Im Rahmen einer nachgereihten Änderung des Entwicklungskonzeptes können konkrete Nachnutzungsüberlegungen aufgenommen werden.

2 Änderungspunkte

2.1 Überarbeitung Örtliches Entwicklungskonzept -Themenbereich Siedlungswesen

2.1.1 Grundlagenforschung

Grundlage der ggst. Änderung sind die Analysen und Evaluierungsergebnisse der Festlegungen des Entwicklungskonzepts - Themenbereich Siedlungswesen aus dem Jahr 2015. Im Zuge der Untersuchung wurden die Themen Bevölkerungsentwicklung, Bautätigkeit sowie Bebauungsstruktur aufgearbeitet und in Bezug auf die Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes evaluiert sowie abschließend Empfehlungen für die Überarbeitung der Zielfestlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes abgegeben (Ergebnisse siehe Anlage).

Die Ergebnisse der Evaluierung zeigen, dass die Entwicklungen der letzten Jahre im Rahmen des Zielkataloges des ÖEKs liegen und somit keine umfangreichen Anpassungen oder Änderungen erforderlich sind. Die Marktgemeinde strebt an, die bestehenden Zielsetzungen weiterzuverfolgen, insbesondere die Absicht einer moderaten Bevölkerungsentwicklung soll weiterhin als Hauptziel verfolgt werden.

Auf Grundlage der in den letzten Jahren in der Gemeinde gesammelten Erfahrungswerte sowie den Ergebnissen der Evaluierung ist es jedoch notwendig, die Formulierung der Zielfestlegungen teilweise dahingehend zu konkretisieren, dass der tatsächliche Entwicklungsrahmen in den einzelnen Zonen klarer definiert wird sowie die Formulierungen zwischen den einzelnen Zonen vereinheitlicht werden.

Darüber hinaus soll die Abgrenzung der einzelnen Zonen auf Grundlage der Evaluierungsergebnisse sowie der rechtsgültigen Flächenwidmung adaptiert und an bereits erfolgte bzw. nicht mehr erwartete Entwicklungen sowie aktuelle Bestandsstrukturen angepasst werden.

a) Adaptierung der Zonen

Die geplante Adaptierung der im Örtlichen Entwicklungskonzept - Themenbereich Siedlungswesen festgelegten Zonen betrifft folgende Bereiche: Entfall „Entwicklungsgebiete“, Entfall „Mittelfristiges Wohnen“, Differenzierung der „Kernzone“ in „Kernzone 1“ / „Kernzone 2“ und geringfügige Anpassung der Zonenabgrenzungen.

Die folgenden Abbildungen stellen das rechtsgültige Örtliche Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2006 der geplanten 1. Änderung ÖEK (Neudarstellung) gegenüber (siehe auch Anlage).

Abbildung 1: Örtliches Entwicklungskonzept - Siedlungswesen; Stand: Mai 2006

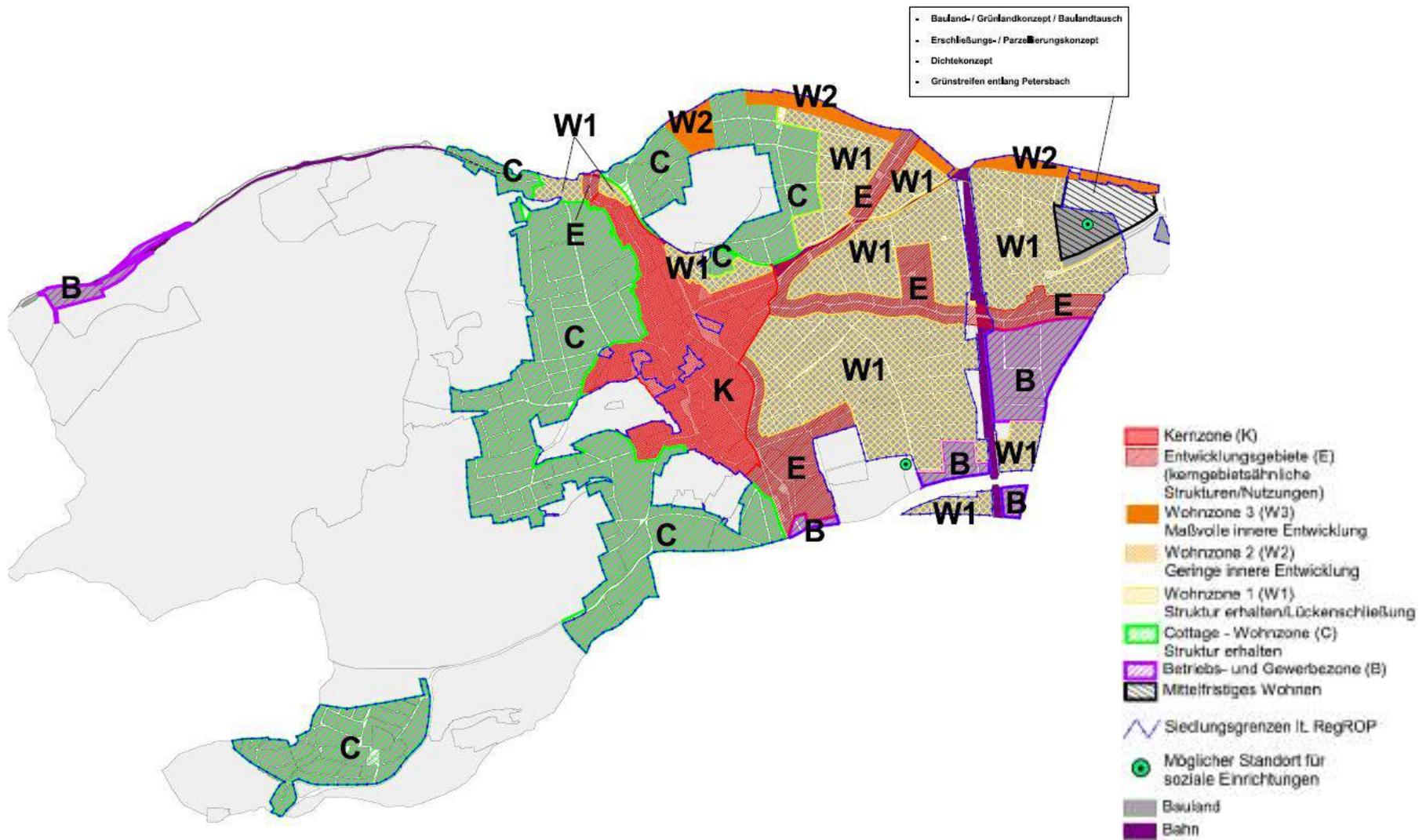
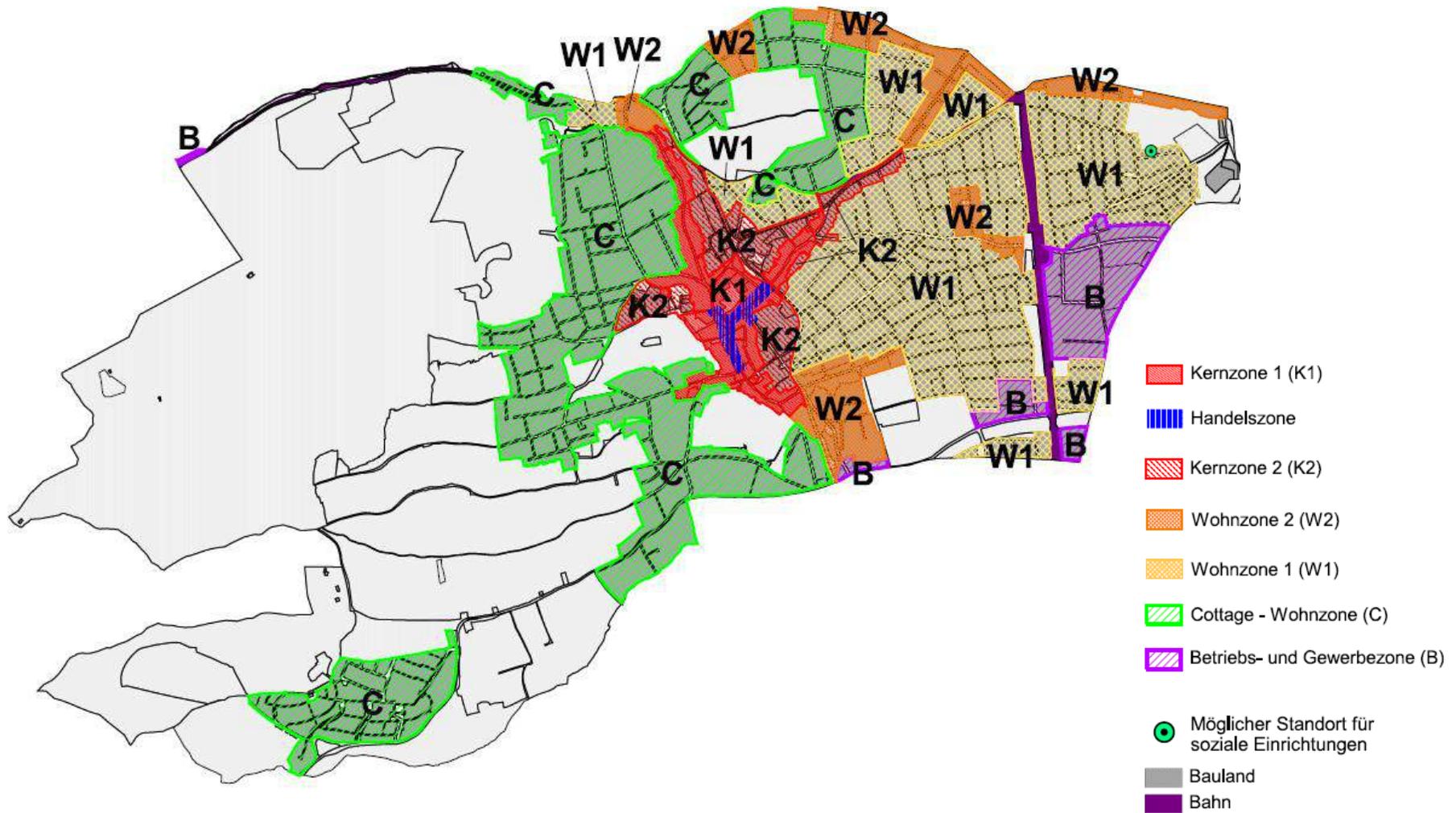


Abbildung 2: Örtliches Entwicklungskonzept - Siedlungswesen; Stand: 1. Änderung (Entwurf) - September 2015



Entfall „Entwicklungsgebiete“

Im rechtskräftigen Entwicklungskonzept (Themenbereich Siedlungswesen) der Marktgemeinde Perchtoldsdorf sind entlang zweier Haupterschließungsstraßen (Wiener Gasse und Mühlgasse) sowie im Bereich südlich des Ortskerns „*Entwicklungsgebiete (E)*“ festgelegt. In diesen sind kerngebietsähnliche Strukturen und Nutzungen vorgesehen. Im Detail wurden die Anhebung des Durchmischungsgrades von Wohn- und anderen Nutzungen (Öffentliche Einrichtungen, Büros, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen), die Erhaltung der teilweise bestehenden hohen Wohndichte (Mehrfamilienhäuser) sowie die Ermöglichung einer maßvollen inneren Siedlungsentwicklung als Ziele festgelegt.

Die Evaluierung hat gezeigt, dass die Entwicklung in den ggst. Bereichen bereits überwiegend abgeschlossen ist (noch vorhandene Baulandreserven überwiegend verbaut, etc.) und eine Umsetzung der angestrebten Zielfestlegungen in diesen großflächig ausgewiesenen Bereichen nicht möglich war und seitens der Gemeinde auch nicht mehr angestrebt wird. Aufgrund der Erfahrungswerte der Gemeinde wird die Festlegung solch umfassender Entwicklungsgebiete daher nicht weiter als zielführend erachtet und soll entfallen. Die Entwicklung von kerngebietsähnlichen Strukturen und Nutzungen soll sich zukünftig auf die Kernzone konzentrieren.

Für die ggst. Bereiche, die im rechtsgültigen ÖEK den Entwicklungsgebieten zugeordnet sind wurde daher – auf Grundlage des Bestandes, der Evaluierungsergebnisse und der Flächenwidmung – die Zuordnung zu anderen Zonen geprüft. Die betroffenen Bereiche sollen daher den Zonen W1, W2 oder K2 zugeordnet werden.

Entfall „Mittelfristiges Wohnen“

Im rechtskräftigen Entwicklungskonzept (Themenbereich Siedlungswesen) der Marktgemeinde Perchtoldsdorf ist im Gebiet der Judenwiese eine Zone für „Mittelfristiges Wohnen“ festgelegt. Auf Grundlage der Ergebnisse der Evaluierung sowie der Entwicklungen der letzten Jahre soll diese Festlegung im Zuge der ggst. Änderung entfallen und jener Teilbereich der bereits als Bauland gewidmet ist in die angrenzende „Wohnzone 1“ eingegliedert werden.

Differenzierung der Kernzone

Im rechtskräftigen Entwicklungskonzept (Themenbereich Siedlungswesen) der Marktgemeinde Perchtoldsdorf ist der Bereich des Ortszentrums, welcher im Flächenwidmungsplan als Bauland Kerngebiet gewidmet ist (überwiegend entlang der L 13) als „*Kernzone (K)*“ ausgewiesen. In dieser sind die Erhaltung einer durchmischten Nutzung, die Erhaltung der historischen Bebauungsstruktur, die Ermöglichung einer maßvollen Siedlungsentwicklung, die Ermöglichung der Erhöhung der Bevölkerungszahl in der „Kernzone“, die Beibehaltung der guten Verkehrsanbindung sowie das Forcieren der Stellplatzsicherung bei Neubauten als Ziele festgelegt.

Im Zuge der Evaluierung wurde festgestellt, dass innerhalb der definierten „Kernzone“ strukturelle Unterschiede gegeben sind welche zu ungleichen Entwicklungen geführt haben und eine Konkretisierung sowie Differenzierung der Zonierung erforderlich machen.

Da sich die Festlegung von großflächigen Zonen für kerngebietsähnliche Strukturen und Nutzungen als nicht zielführend gezeigt hat, soll diese Entwicklung in ausgewählten Bereichen konzentriert stattfinden. Aus diesem Grund soll in einem besonders relevanten Teilbereich, im Areal um den Marktplatz eine „Handelszone“ neu festgelegt werden, in welcher das Ziel einer durchmischten Nutzung besonders forciert werden soll.

Des Weiteren lässt sich die Bebauungsstruktur innerhalb der „Kernzone“ in einen historisch geprägten Bereich (Erhaltenswürdiges Altortgebiet lt. Bebauungsplan) sowie in ein weniger dichtes und kaum historisch beeinflusstes Gebiet untergliedern. Um diese unterschiedlichen Anforderungen im Entwicklungskonzept berücksichtigen zu können, soll eine Abstufung in „Kernzone 1“ und „Kernzone 2“ erfolgen. Die „Kernzone 1“ soll dabei den geschlossenen bebauten, historischen Teil des Ortskernes von Perchtoldsdorf umfassen, welcher mit dem erhaltenswürdigen Altortgebiet lt. Bebauungsplan übereinstimmt. Die „Kernzone 2“ soll einen Übergangsbereich zwischen dem geschlossenen bebauten, dichten, durchmischten Ortskern und den angrenzenden Wohnzonen (W1, W2 und Cottage) darstellen. So wie bereits im Bestand soll auch die angestrebte Dichte in der „Kernzone 2“ geringer als in der „Kernzone 1“ ausfallen.

Geringfügige Anpassung der Zonenabgrenzung

Im Zuge der Überarbeitung des ÖEK sind weiters in Teilbereichen geringfügige Abweichungen zwischen den aktuellen Planungsgrundlagen (Baublöcke, Widmungsgrenzen lt. rechtsgültigem Flächenwidmungsplan, etc.) und den Zonenabgrenzungen lt. rechtsgültigem ÖEK Themenbereich Siedlungswesen festgestellt worden.

Im Zuge der ggst. Änderung sollen daher die Zonenabgrenzungen sinnvoll an aktuelle Widmungsgrenzen, Baublockgrenzen, etc. geringfügig angepasst werden.

b) Adaptierung der Zielfestlegungen

Im Zuge der durchgeführten Evaluierung hat sich gezeigt, dass teilweise eine Konkretisierung der Formulierung der für die Zonen festgelegten Zielsetzungen erforderlich ist, um die Breite der Entwicklungsmöglichkeiten klarer definieren und so eine weiterhin erfolgreiche Zielerreichung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes zu gewährleisten. Des Weiteren soll der Wortlaut der Ziele zwischen den einzelnen Zonen vereinheitlicht und somit auch ein Zusammenhang zueinander hergestellt werden. Als Folge kann hierdurch die Umsetzung der Zielfestlegungen in Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung vereinfacht werden.

Folgende Zielfestlegungen sollen demnach im ÖEK adaptiert werden¹:

Allgemeines Ziel zur Bevölkerungsentwicklung:

Im rechtsgültigen ÖEK der Marktgemeinde Perchtoldsdorf ist als Leitziel der Bevölkerungsentwicklung festgelegt:

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

Da der Planungszeitraum des ÖEK annähernd erreicht ist, ist eine Anpassung dieser Zielsetzung erforderlich. Das angestrebte maßvolle Wachstum wurde erreicht und soll auch weiterverfolgt werden. Des Weiteren soll sich die Entwicklung der Bevölkerung innerhalb des Gemeindegebietes an den Zielsetzungen für die im Themenbereich Siedlungswesen festgelegten Zonen orientieren (*maßvolle innere Siedlungsentwicklung in der „Kernzone“; keine Verdichtung in der „Cottage Wohnzone“* etc.). Die Zielformulierung soll daher wie folgt abgeändert werden:

NEU *In der Marktgemeinde Perchtoldsdorf wird ein moderates Wachstum der Wohnbevölkerung im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sowie nach Maßgabe der den Zonen zugeordneten Zielfestlegungen angestrebt.*

¹ Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Änderungen sind jeweils die bisherige Zielsetzung (Farbe SCHWARZ) und die überarbeitete Zielsetzung (Farbe ROT) vergleichend dargestellt.

Zielfestlegungen „Kernzone“:

Das bestehende Entwicklungskonzept weist für die „Kernzone“ folgende Ziele auf:

- ALT**
- *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.*

Die für die „Kernzone“ bestehenden Zielfestlegungen sollen überwiegend beibehalten und lediglich hinsichtlich ihrer Formulierung angepasst bzw. vereinheitlicht werden. Das Ziel zur Wohndichte und Bevölkerungszahl soll im Zuge der ggst. Änderung adaptiert werden, da die Wohndichteklassen im NÖ Raumordnungsgesetz 2014 nicht mehr enthalten sind und daher eine alternative Definition der Zielsetzung sinnvoll ist. Die Festlegung zur Stellplatzsicherung soll entfallen, da diese bereits umgesetzt und durch die Stellplatzverpflichtung im Rahmen der Bebauungsbestimmungen definiert wurde. Darüber hinaus sollen die Zielfestlegungen für die beiden geplanten Teile der Kernzone („Kernzone 1“, „Kernzone 2“) differenziert werden. Dies betrifft die Bereiche „Handelszone“ sowie die historische Bausubstanz und Baustruktur.

„Kernzone 1“

- NEU**
- *Durchmischte Nutzungen (Öffentliche Einrichtungen, Büros, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Wohnen, etc.) im Bereich der „Handelszone“ (als Teil der „Kernzone 1“) bei Bedarf forcieren.*
 - *Durchmischte Nutzungen (Öffentliche Einrichtungen, Büros, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Wohnen, etc.) im Bereich der restlichen „Kernzone 1“ beibehalten.*
 - *Historische Bebauungsstruktur in der „Kernzone 1“ erhalten.*
 - *Bei der Errichtung von Neubauten ist die historische Bausubstanz und Baustruktur zu berücksichtigen.*
 - *Maßvolle innere Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetz 2014 und der NÖ Bauordnung 2014 zur Sicherung der Funktion der „Kernzone 1“.*
 - *In der „Kernzone 1“ wird entsprechend der bestehenden historischen Bauweise und -struktur eine verdichtete Bebauungsstruktur angestrebt.*

„Kernzone 2“

NEU

- *Durchmischte Nutzungen (Öffentliche Einrichtungen, Büros, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Wohnen, etc.) im Bereich der „Kernzone 2“ beibehalten.*
- *Bei der Errichtung von Neubauten ist die angrenzende, bestehende Bausubstanz und Baustruktur in der „Kernzone 2“ zu berücksichtigen.*
- *Maßvolle innere Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetz 2014 und der NÖ Bauordnung 2014 zur Sicherung der Funktion der „Kernzone 2“.*
- *In der „Kernzone 2“ wird entsprechend der bestehenden Bebauungsweise und -struktur eine geringer verdichtete Bebauungsstruktur als in der Kernzone 1 angestrebt.*

Zielfestlegungen „Entwicklungsgebiete“:

Wie bereits angeführt (siehe „Adaptierung der Zonen“) ist die Festlegung von großflächigen Entwicklungsgebieten auf Grundlage von Erfahrungswerten der Gemeinde sowie unter Berücksichtigung von aktuellen Bestandsstrukturen (bereits erfolgte bzw. nicht mehr erwartete Entwicklungen) nicht weiter zielführend und soll daher im Zuge der ggst. Änderung entfallen.

ALT

- *Anhebung des Durchmischungsgrades von Wohn- und anderen Nutzungen (Öffentliche Einrichtungen, Büros, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen).*
- *Die tlw. Bestehenden hohen Wohndichten erhalten (Mehrfamilienhäuser).*
- *Maßvolle innere Siedlungsentwicklung ermöglichen.*

Die im rechtsgültigen ÖEK für die „Entwicklungsgebiete“ festgelegten Zielsetzungen sollen daher ebenfalls entfallen.

Die bisher als „Entwicklungsgebiete“ festgelegten Bereiche sollen den Zonen K2, W1 und W2 zugeordnet werden.

Zielfestlegungen „Wohnzone 2“:

Im Örtlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Perchtoldsdorf sind für die „Wohnzone 2“, die gegenwärtig entlang der Ketzergrasse bzw. Wiener Stadtgrenze mit geringer Entfernung zur Bahnhaltestelle / Schule / Einkaufsmöglichkeiten festgelegt ist, folgende Zielsetzungen enthalten:

ALT

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

Die für die „Wohnzone 2“ bestehenden Ziele sollen überwiegend beibehalten und lediglich hinsichtlich ihrer Formulierung angepasst bzw. vereinheitlicht werden. Die Bestrebung Infrastruktureinrichtungen in unmittelbarer Nähe von Wohngebieten sicherzustellen ist eine allgemeingültige Voraussetzung (gemäß NÖ ROG § 1 Abs. 2, *Besondere Leitziele für die örtliche Raumplanung*) und kann daher als Zielsetzung des Entwicklungskonzeptes entfallen. Da die „Wohnzone 2“ überwiegend jene Bereiche umfasst, die im Flächenwidmungsplan nicht mit dem Zusatz „maximal zwei Wohneinheiten“ versehen sind, soll in dieser Zone weiterhin eine gering verdichtete Bebauungsstruktur, entsprechend dem Baubestand, sowie eine geringe innere Verdichtung angestrebt werden.

- NEU**
- *In der „Wohnzone 2“ wird eine gering verdichtete Bebauungsstruktur angestrebt.*
 - *In der „Wohnzone 2“ wird eine geringe innere Verdichtung zur Sicherung der geordneten Entwicklung der „Wohnzone 2“ angestrebt.*

Zielfestlegungen „Wohnzone 1“:

Das rechtsgültige Entwicklungskonzept weist für die „Wohnzone 1“ folgende Zielfestlegungen aus:

- ALT**
- *Bestehende Bebauungsstruktur erhalten.*
 - *Baulücken schließen.*
 - *Zusätzliche höhere Verdichtung vermeiden.*

Die für die „Wohnzone 1“ bestehenden Ziele sollen überwiegend beibehalten und lediglich hinsichtlich ihrer Formulierung angepasst bzw. vereinheitlicht werden. Die angeführte Bestrebung Baulücken im Bereich der „Wohnzone 1“ zu schließen stellt eine allgemeingültige Festlegung (gemäß NÖ ROG § 1 Abs. 2, *Besondere Leitziele für die örtliche Raumplanung*) dar, die grundsätzlich für das gesamte Bauland gültig ist und daher als Zielsetzung des Entwicklungskonzeptes entfallen kann. Die „Wohnzone 1“ umfasst überwiegend jene Bereiche, die in der Flächenwidmung mit dem Zusatz „maximal zwei Wohneinheiten“ versehen sind. Dementsprechend wird in dieser Zone auch weiterhin eine lockere Bebauungsstruktur sowie keine weitere Verdichtung zur Sicherung der geordneten Entwicklung angestrebt.

- NEU**
- *In der „Wohnzone 1“ wird eine lockere Bebauungsstruktur angestrebt.*
 - *In der „Wohnzone 1“ wird keine weitere Verdichtung zur Sicherung der geordneten Entwicklung der „Wohnzone 1“ angestrebt.*

Zielfestlegungen „Cottage Wohnzone“:

Im Örtlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Perchtoldsdorf sind für die „Cottage Wohnzone“ folgende Zielsetzungen festgelegt:

- ALT**
- *Bebauungsstruktur erhalten (Einfamilienhäuser, offene Bauweise).*
 - *Keine Verdichtung zulassen, Einfrieren des Bestandes.*
 - *Beibehaltung der geringen Wohn- und Bebauungsdichte anstreben.*
 - *Lokale Bebauungsdichte reduzieren.*
 - *Großvolumige Bauten vermeiden.*
 - *Starke Durchgrünung erhalten (Hausgärten).*

Die für die „Cottage Wohnzone“ bestehenden Ziele sollen überwiegend beibehalten und lediglich hinsichtlich ihrer Formulierung angepasst bzw. vereinheitlicht werden. Des Weiteren können die bestehenden Bestimmungen bezüglich dem nicht Zulassen von Verdichtung, der Beibehaltung der geringen Wohn- und Bebauungsdichte, der Reduktion der lokalen Bebauungsdichte und der Vermeidung von großvolumigen Bauten zusammengefasst werden. Die „Cottage Wohnzone“ umfasst überwiegend Bereiche, die in der Flächenwidmung mit dem Zusatz „maximal zwei Wohneinheiten“ versehen sind. Dementsprechend wird in dieser Zone auch weiterhin eine sehr lockere Bebauungsstruktur sowie keine Verdichtung zur Sicherung der geordneten Entwicklung angestrebt.

- NEU**
- *Sicherung einer starken Durchgrünung in Form von Hausgärten zur Gewährleistung einer geordneten Entwicklung der „Cottage Wohnzone“.*
 - *In der „Cottage Wohnzone“ wird eine sehr lockere Bebauungsstruktur angestrebt.*
 - *In der „Cottage Wohnzone“ wird keine Verdichtung zur Sicherung der geordneten Entwicklung der „Cottage Wohnzone“ angestrebt.*

Zielfestlegungen „Mittelfristiges Wohnen“:

Wie bereits angeführt (siehe „Adaptierung der Zonen“) soll die Festlegung der Zone für „Mittelfristiges Wohnen“ aufgrund der aktuellen Bestandsstruktur (bereits erfolgte bzw. nicht mehr erwartete Entwicklungen) im Zuge der ggst. Änderung entfallen.

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

Die im rechtsgültigen ÖEK für den Bereich „Mittelfristiges Wohnen“ festgelegten Zielsetzungen sollen daher ebenfalls entfallen.

Zusammenfassung der Zielfestlegungen – 1. Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes

Allgemeines Ziel zur Bevölkerungsentwicklung:

In der Marktgemeinde Perchtoldsdorf wird ein moderates Wachstum der Wohnbevölkerung im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sowie nach Maßgabe der den Zonen zugeordneten Zielfestlegungen angestrebt.

Siedlungswesen:

(Zonen absteigend nach Wohndichte sortiert)

Ziele	Kernzone 1	Kernzone 2	Wohnzone 2	Wohnzone 1	Cottage Wohnzone
Durchmischung	<ul style="list-style-type: none"> Durchmischte Nutzungen (Öffentliche Einrichtungen, Büros, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Wohnen, etc.) im Bereich der „Handelszone“ (als Teil der „Kernzone 1“) bei Bedarf forcieren. Durchmischte Nutzungen (Öffentliche Einrichtungen, Büros, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Wohnen, etc.) im Bereich der restlichen „Kernzone 1“ beibehalten. 	Durchmischte Nutzungen (Öffentliche Einrichtungen, Büros, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Wohnen, etc.) im Bereich der „Kernzone 2“ beibehalten.	-	-	Sicherung einer starken Durchgrünung in Form von Hausgärten zur Gewährleistung einer geordneten Entwicklung der „Cottage-Wohnzone“.
Bebauungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> Historische Bebauungsstruktur in der „Kernzone 1“ erhalten. Bei der Errichtung von Neubauten ist die historische Bausubstanz und Baustruktur zu berücksichtigen. 	Bei der Errichtung von Neubauten ist die angrenzende, bestehende Bausubstanz und Baustruktur in der „Kernzone 2“ zu berücksichtigen	In der „Wohnzone 2“ wird eine gering verdichtete Bebauungsstruktur angestrebt.	In der „Wohnzone 1“ wird eine lockere Bebauungsstruktur angestrebt.	In der „Cottage Wohnzone“ wird eine sehr lockere Bebauungsstruktur angestrebt.

Siedlungs- entwicklung	Maßvolle innere Siedlungs- entwicklung nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmun- gen des NÖ Raumordnungs- gesetz 2014 und der NÖ Bau- ordnung 2014 zur Sicherung der Funktion der „Kernzone 1“.	Maßvolle innere Siedlungs- entwicklung nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmun- gen des NÖ Raumordnungs- gesetz 2014 und der NÖ Bau- ordnung 2014 zur Sicherung der Funktion der „Kernzone 2“.			
Dichte	In der „Kernzone 1“ wird ent- sprechend der bestehenden historischen Bebauungsweise und -struktur eine verdichtete Bebauungsstruktur ange- strebt.	In der „Kernzone 2“ wird ent- sprechend der bestehenden Bebauungsweise und -struk- tur eine geringer verdichtete Bebauungsstruktur als in der „Kernzone 1“ angestrebt.	In der „Wohnzone 2“ wird eine geringe innere Verdich- tung zur Sicherung der geord- neten Entwicklung der „Wohnzone 2“ angestrebt.	In der „Wohnzone 1“ wird keine weitere Verdichtung zur Sicherung der geordneten Entwicklung der „Wohn- zone 1“ angestrebt.	In der „Cottage Wohnzone“ wird keine Verdichtung zur Si- cherung der geordneten Ent- wicklung der „Cottage Wohn- zone“ angestrebt.

Kernzone 1: Historischer, geschlossen bebauter Ortskern; Abgrenzung gemäß erhaltenswürdigem Altortgebiet lt. Bebauungsplan.

Kernzone 2: Kernzone außerhalb des erhaltenswürdigen Altortgebietes lt. Bebauungsplan;
Übergangsbereich zwischen historischem, geschlossen bebautem Ortskern und angrenzenden Wohnzonen.

Wohnzone 2: Gebiete mit gering verdichteter Bebauungsstruktur.

Wohnzone 1: Gebiete mit lockerer Bebauungsstruktur, überwiegend „max. zwei Wohneinheiten“ gemäß Flächenwidmungsplan.

Cottage Wohnzone: Gebiete mit sehr lockerer Bebauungsstruktur, überwiegend westlich des Ortskerns.

2.1.2 Änderungsanlass

Anlass der Änderung ist eine wesentliche Änderung der Grundlagen, die sich durch die Ergebnisse der Evaluierung des rechtsgültigen Entwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2006 (siehe Anlage), rd. 10 Jahre nach Inkrafttreten, ergeben.

2.1.3 Ziel

Ziel der ggst. Änderung ist eine Nachjustierung und Feinabstimmung der Zielsetzungen auf Grundlage einer durchgeführten Evaluierung unter Berücksichtigung aktueller Entwicklungen, um auch weiterhin die bisher erfolgreiche Zielerreichung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes, als Grundlage für den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, garantieren zu können.

Des Weiteren soll das Ziel der Gemeindeentwicklung eines moderaten Bevölkerungswachstums durch die geordnete Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der den Zonen zugeordneten Zielfestlegungen ermöglicht werden.

2.1.4 Maßnahme

Im Zuge der ggst. Änderung wird der Themenbereich Siedlungswesen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes überarbeitet.

Die „Entwicklungsgebiete“ und die Zone „Mittelfristiges Wohnen“ werden entfallen und den Zonen „Wohnzone 1“, „Wohnzone 2“ und „Kernzone 2“ zugewiesen. Die „Kernzone“ wird in „Kernzone 1“ und „Kernzone 2“ unterschieden und zusätzlich um eine „Handelszone“ ergänzt. Weiters werden die Zonenabgrenzungen geringfügig an die aktuellen Planungsgrundlagen angepasst.

Die Zielfestlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes werden geringfügig adaptiert und hinsichtlich ihrer Formulierung vereinheitlicht.

2.2 Konkretisierung des Entwicklungsziels Grün- und Freiflächen (siedlungsbezogen), KG Perchtoldsdorf

2.2.1 Grundlagenforschung

Das ÖEK der Marktgemeinde Perchtoldsdorf enthält im Themenbereich „Grünraum und Landschaft“ neben den Zielsetzungen zu „Freiraum und Landschaft“ auch Aussagen zu siedlungsbezogenen Grün- und Freiflächen. Bei diesem Thema hat sich in den letzten Jahren ein Konkretisierungsbedarf gezeigt, welcher im Zuge der ggst. Änderung berücksichtigt werden soll.

Um ein reichhaltiges, qualitativ hochwertiges Angebot für alle Interessens- und Altersgruppen in der Gemeinde zur Verfügung stellen und sichern zu können ist es notwendig, neben Freizeit- und Erholungseinrichtungen auch Schul- und Ausbildungsflächen im Grünland in der Zielformulierung zu berücksichtigen. Hierdurch sollen beispielsweise Schulsportanlagen im Grünland in den Zielsetzungen des ÖEKs Berücksichtigung finden und deren dauerhafte Sicherung gewährleistet sein.

Die Zielformulierung des ÖEK zum Themenbereich „Grün- und Freiflächen (siedlungsbezogen)“ soll daher wie folgt konkretisiert werden:

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

2.2.2 Änderungsanlass

Anlass der Änderung ist eine wesentliche Änderung der Grundlagen, die sich durch Bestrebungen der Gemeinde ergibt, Schul- und Ausbildungsflächen im Grünland in den Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes ebenfalls zu berücksichtigen.

2.2.3 Ziel

Ziel der ggst. Änderung ist es, durch die Konkretisierung der Zielfestlegung des ÖEKs auch langfristig eine ausreichende Versorgung mit Freizeit- und Erholungseinrichtungen gewährleisten zu können und im Speziellen um Schul- und Ausbildungsflächen im Grünland zu erweitern.

2.2.4 Maßnahme

Im Zuge der ggst. Änderung wird die Zielsetzung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes wie folgt konkretisiert:

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

2.3 Konkretisierung des Entwicklungsziels Sicherung der Weinbaubetriebe, KG Perchtoldsdorf

2.3.1 Grundlagenforschung

Das Örtliche Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Perchtoldsdorf enthält im Themenbereich „Wirtschaft“, neben den Aussagen zu Gewerbe und Handel auch eine Zielsetzung zur Sicherung von Weinbaubetrieben und Weinbaugebieten. Bezüglich dieser Zielfestlegung hat sich in den letzten Jahren ein Konkretisierungsbedarf gezeigt, welcher im Zuge der ggst. Änderung berücksichtigt werden soll.

Das Leitbild der Marktgemeinde Perchtoldsdorf „Vision Perchtoldsdorf 2020“ enthält, neben anderen Zielen, die Sicherung des Weinbaus als wesentlichen Wirtschaftsfaktor ebenfalls als Festlegung.

Die im Gemeindegebiet bestehenden Weinbaubetriebe befinden sich überwiegend im geschlossenen Ortsgebiet. Notwendige Erweiterungen der Weinbaubetriebe sind an den gegebenen Standorten kaum möglich, da diese von Wohnbebauung umgeben sind und kaum unbebaute Flächen zur Verfügung stehen. Die Gemeinde Perchtoldsdorf strebt daher an, die bedarfsgerechte Erweiterung von bestehenden Weinbaubetrieben um Lager- und Produktionsbereiche an dafür geeigneten Standorten im Grünland zu ermöglichen.

Die Zielformulierung des ÖEK zum Themenbereich „Wirtschaft“ soll daher wie folgt konkretisiert werden:

Ziel der Gemeinde ist weiters die Sicherung der Weinbaubetriebe bzw. der Erhalt und die bedarfsgerechte Erweiterung der Weinbaugebiete sowie zugehöriger Lager- und Produktionsbereiche im Grünland.

2.3.2 Änderungsanlass

Anlass der Änderung ist eine wesentliche Änderung der Grundlagen, die sich durch Bestrebungen der Gemeinde ergibt die Sicherung sowie die bedarfsgerechte Erweiterung von Weinbaubetrieben und Weinbaugebieten sowie der Lager- und Produktionsbereichen im Grünland zu ermöglichen.

2.3.3 Ziel

Ziel der ggst. Änderung ist es, durch eine Konkretisierung der Zielfestlegung die Sicherung des Weinbaus und der Weinbaubetriebe sowie deren bedarfsgereichte Erweiterung in der Marktgemeinde Perchtoldsdorf zu ermöglichen und somit Nutzungskonflikte innerhalb des Ortsgebietes zu vermeiden.

2.3.4 Maßnahme

Im Zuge der ggst. Änderung wird die Zielsetzung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes wie folgt konkretisiert:

Ziel der Gemeinde ist weiters die Sicherung der Weinbaubetriebe bzw. der Erhalt und die bedarfsgerechte Erweiterung der Weinbaugebiete sowie zugehöriger Lager- und Produktionsbereichen im Grünland.

3 Rechtliche Vorgaben gemäß NÖ Raumordnungsgesetz

3.1 Änderungsanlass

Das Örtliche Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Perchtoldsdorf wird gemäß den folgenden Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 (NÖ ROG 2014) i.d.g.F. abgeändert (Änderungsanlass):

§ 25 (1) NÖ ROG 2014

Ein örtliches Raumordnungsprogramm darf nur abgeändert werden:

- *wegen eines rechtswirksamen Raumordnungsprogrammes des Landes oder anderer rechtswirksamer überörtlicher Planungen,*
- **wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen,**
- *wegen Löschung des Vorbehaltes,*
- *wenn sich aus Anlass der Erlassung oder Abänderung des Bebauungsplanes eine Unschärfe des örtlichen Raumordnungsprogrammes zeigt, die klargestellt werden muß,*
- *wenn dies zur Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes dient,*
- *wenn im Einvernehmen mit dem Grundeigentümer Bauland in Grünland umgewidmet werden soll, wobei die geschlossene Siedlungsentwicklung nicht beeinträchtigt und die Ausnützung günstiger Lagevorteile nicht behindert wird.*

3.2 Planungsrichtlinien und Leitziele

Die geplante Änderung des Flächenwidmungsplans entspricht folgenden Planungsrichtlinien des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 (NÖ ROG 2014) i.d.g.F.:

§ 14 (2) NÖ ROG 2014:

Bei der Erstellung von Flächenwidmungsplänen ist unter Berücksichtigung der überörtlichen Planungen auf folgende Planungsrichtlinien Bedacht zu nehmen:

- *Die Inanspruchnahme des Bodens für bauliche Nutzungen aller Art ist auf ein unbedingt erforderliches Ausmaß zu begrenzen.*
- *Die für die land- und forstwirtschaftliche Produktion wertvollen Flächen, das sind sowohl die gut geeigneten Standorte land- und forstwirtschaftlicher Betriebe als auch Produktionsflächen mit guter Bonität, sind, soweit nicht andere Ziele Vorrang haben, für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung sicherzustellen.*
- *Für Wohnbauland ist eine ausreichende Vorsorge für Freizeit- und Erholungseinrichtungen durch Widmung geeigneter Flächen zu treffen.*
- *Bei der Festlegung von Widmungsarten ist auf strukturelle und kulturelle Gegebenheiten sowie das Orts- und Landschaftsbild, insbesondere in historisch oder künstlerisch wertvollen Bereichen, Bedacht zu nehmen.*
- *Grünland für land- und forstwirtschaftliche Nutzung ist so auszuweisen, dass eine rationelle Bearbeitung gewährleistet und eine Behinderung, insbesondere durch nichtland- und nichtforstwirtschaftliche Betriebsstätten oder Baulandeinschlüsse, vermieden wird.*

Bei der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplans wurden folgende Leitziele des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 (NÖ ROG 2014) i.d.g.F. berücksichtigt:

§1 (2) NÖ ROG 2014:

1. Generelle Leitziele:

- c) *Ordnung der einzelnen Nutzungen in der Art, dass*
 - *gegenseitige Störungen vermieden werden,*
 - *sie jenen Standorten zugeordnet werden, die dafür die besten Eignungen besitzen.*
- d) *Sicherung von Gebieten mit besonderen Standorteignungen für deren jeweiligen Zweck und Freihaltung dieser Gebiete von wesentlichen Beeinträchtigungen.*
- f) *Erhaltung und Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes.*

3. Besondere Leitziele für die örtliche Raumordnung:

- c) *Sicherung und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne als funktionaler Mittelpunkt der Siedlungseinheiten, insbesondere als Hauptstandort zentraler Einrichtungen, durch Erhaltung und Ausbau*
 - *einer Vielfalt an Nutzungen (einschließlich eines ausgewogenen Anteils an Wohnnutzung)*
 - *der Bedeutung als zentraler Handels- und Dienstleistungsstandort*
 - *als Schwerpunkt für Kultur- und Verwaltungseinrichtungen*
 - *als attraktiver Treffpunkt für die Bewohner angrenzender Siedlungsbereich*
 - *als touristischer Anziehungspunkt.*
- d) *Klare Abgrenzung von Ortsbereichen gegenüber der freien Landschaft.*
- e) *Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Wasserversorgung und einer ordnungsgemäßen Abwasserentsorgung.*

4 Zusammenfassung

Das Örtliche Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Perchtoldsdorf, KG Perchtoldsdorf, wird somit, unter Hinweis auf die Grundlagenforschung, wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen geändert.

Wien, 30.09.2015, Böhm/LE
GZ G14118/EK1/15

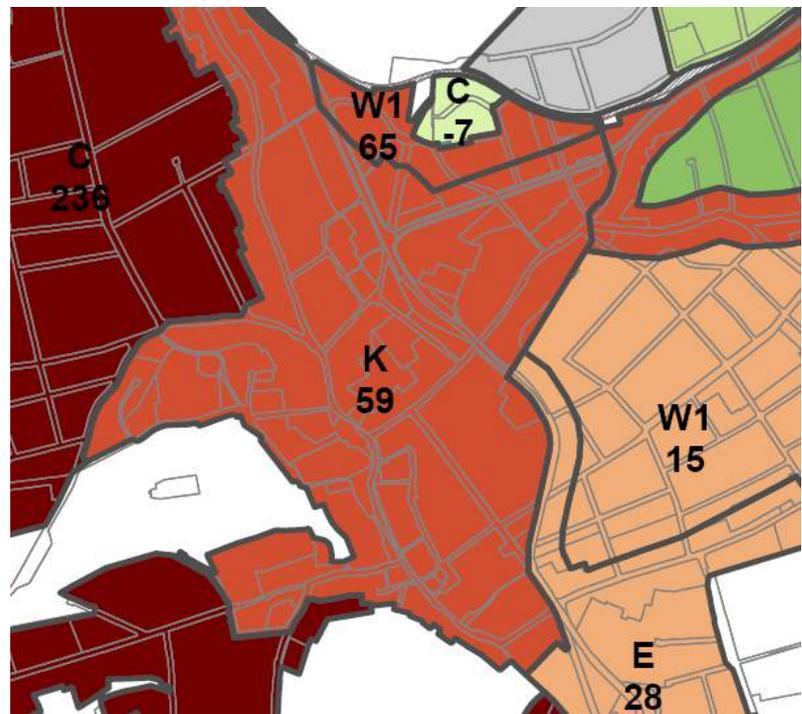
Büro Dr. Paula ZT-GmbH

Anlagen

- Örtliches Entwicklungskonzept Perchtoldsdorf 2006, Evaluierung 2015, Ergebnisse Analyse/Evaluierung; Büro Dr. Paula ZT-GmbH, September 2015.
- Örtliches Entwicklungskonzept Perchtoldsdorf, Siedlungswesen, Entwurf, Stand: Mai 2006.
- Örtliches Entwicklungskonzept Perchtoldsdorf, Siedlungswesen, 1. Änderung, Entwurf, Stand: September 2015.
- Örtliches Entwicklungskonzept Perchtoldsdorf, Entwicklungsziele und Maßnahmen, 1. Änderung, Stand: September 2015.

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT PERCHTOLDSORF 2006

Ergebnisse Analyse/Evaluierung 2015



ENTWURF

Inhaltsverzeichnis

1	AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	2
2	VORGEHENSWEISE.....	4
3	EVALUIERUNG IN BEZUG AUF DIE ZONEN LAUT ÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPT.....	5
3.1	Bevölkerungsentwicklung nach Zonen	5
3.2	Einwohnerdichte nach Zonen	10
3.3	Bautätigkeit nach Zonen	12
3.4	Bebauungsstruktur nach Zonen.....	15
3.5	Zusammenfassende Evaluierung	17
4	WESENTLICHE ERGEBNISSE UND KERNAUSSAGEN	21
5	ABGELEITETER ANPASSUNGSBEDARF ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT.....	22
6	VERZEICHNISSE	23
6.1	Abbildungsverzeichnis	23
6.2	Quellenverzeichnis.....	23
7	ANLAGE	24

1 AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

In der Marktgemeinde Perchtoldsdorf steht ein Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK) aus dem Jahr 2006 in Rechtskraft.

Nach Ablauf von rd. 10 Jahren ist es notwendig, die Ziele des Leitbildes und des Örtlichen Entwicklungskonzeptes im Hinblick auf das Thema Siedlungswesen zu überprüfen.

Bei Erstellung des ÖEK war es das Hauptziel der Gemeinde, im Planungszeitraum bis 2015 eine maßvolle Entwicklung der Wohnbevölkerung zu erzielen (rd. 17.000 EinwohnerInnen, langfristig 18.000 EinwohnerInnen). Im Hinblick darauf wurden der Flächenwidmungsplan und der Bebauungsplan an diese Zielfestlegung angepasst.

Im Zuge einer Evaluierung wurden daher, vor Ablauf des Planungszeitraumes, die Festlegungen des ÖEK Themenbereich Siedlungswesen geprüft. Hierzu wurden folgende Schwerpunkte bearbeitet:

- Evaluierung Bevölkerungsentwicklung
- Evaluierung Bautätigkeit
- Evaluierung Bebauungsstruktur
- Zusammenfassung/Empfehlungen.

Das rechtskräftige ÖEK enthält für den Themenbereich Siedlungswesen allgemeine Aussagen bzw. Rahmenbedingungen zur Thematik Wohnbauland. Das Ortsgebiet von Perchtoldsdorf wird im ÖEK weiters in sieben Zonen untergliedert. Diese unterscheiden sich strukturell und sind in der Plandarstellung „Siedlungswesen“ dargestellt. Für jede der Zonen sind entsprechende Zielfestlegungen definiert:

- „*Kernzone (K)*“ - im Bereich des Ortskerns
- „*Entwicklungsgebiete (E)*“ - Entlang Wiener Gasse und Mühlgasse, südlich des Ortskerns
- „*Wohnzone 2 (W2)*“ - Entlang der Ketzergasse bzw. Wiener Stadtgrenze
- „*Wohnzone 1 (W1)*“ - Östlich der Kernzone
- „*Cottage - Wohnzone (C)*“ - Westlich der Kernzone
- „*Betriebs- und Gewerbezone (B)*“ - südlich der Mühlgasse
- „*Mittelfristiges Wohnen*“ - Judenwiese

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Analyse und Evaluierung in Bezug auf die Zielfestlegungen des Entwicklungskonzeptes (Themenbereich Siedlungswesen) untersucht und dargestellt. Abschließend werden die Kernaussagen der Evaluierung zusammengefasst und auf Basis dieser, Empfehlungen für die Überarbeitung der Zielfestlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes formuliert. Der vorliegende Bericht stellt folglich die Grundlage für die Überarbeitung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Marktgemeinde Perchtoldsdorf dar.

Hinweis:

Im Jahr 2012 ist durch einen Gebietstausch mit der Nachbargemeinde Kaltenleutgeben unter anderem der Bereich Kalksteinbruch Fröstl zum Gemeindegebiet von Perchtoldsdorf hinzugekommen. Aufgrund der besonderen Lage des Steinbruchs im Nahbereich zum Tirolerhof sowie im Wienerwald ist eine mögliche Nachnutzung noch ungeklärt. Die Thematik wurde bereits in Dialogveranstaltungen bzw. einer Volksbefragung behandelt. Da die Diskussionsprozesse hierzu aktuell noch nicht abgeschlossen sind wird bezüglich einer eventuellen Nachnutzung auf zukünftige Untersuchungen bzw. Überarbeitungen des ÖEK verwiesen.

2 VORGEHENSWEISE

Als Grundlage für die nachfolgend dargestellte Evaluierung wurde eine ausführliche Analyse mit Schwerpunkt auf Bevölkerungsentwicklung, Bautätigkeit und Bebauungsstruktur durchgeführt.

Die Analyse der Bevölkerungsentwicklung beinhaltet eine Untersuchung der Entwicklung der Haupt- und Nebenwohnsitzfälle zwischen 2001 und 2015, inklusive Veränderung und räumlicher Verteilung der Bevölkerung, Entwicklung der Altersstruktur und einer aktuellen Prognose der weiteren Bevölkerungsentwicklung als Grundinformation. Hierzu wurden statistische Daten erhoben, aufbereitet und einander gegenübergestellt. Zur Analyse der räumlichen Verteilung der Bevölkerung wurde die Wohnbevölkerung 2015 erhoben und nach Adresspunkten im Siedlungsgebiet verortet. Hierdurch können neben Aussagen zur Veränderung der räumlichen Verteilung auch Angaben zur Entwicklung der Bevölkerungsdichte, etc. gemacht werden. Abschließend wurden die Ergebnisse anhand der Zielfestlegungen des ÖEKs evaluiert.

Die Analyse der Bautätigkeit umfasst die Veränderung bzw. Entwicklung der Wohneinheiten, der Gebäudearten und des Geschößwohnbaus, bezogen auf die Bereiche Kernzone, Wiener- und Mühlgasse. Hierzu wurde die Anzahl und Größe der Wohneinheiten ermittelt und den Festlegungen des ÖEKs gegenübergestellt. Die Bautätigkeit wurde ebenfalls erhoben, verortet und den Gebäudekategorien zugeordnet. In diesem Analyseteil wurden darüber hinaus die Baulandreserven sowie die Entwicklung der Haushaltsgrößen in der Marktgemeinde Perchtoldsdorf untersucht.

Im Zuge der Analysen wurde auch eine Untersuchung der Bebauungsstruktur durchgeführt. Hauptaugenmerk lag hierbei auf der Überprüfung der geltenden Bebauungsbestimmungen im Bereich der Kernzone, der Wiener- und der Mühlgasse im Hinblick auf ihre Effizienz und Leistungsfähigkeit zur Erreichung der Ziele gemäß Entwicklungskonzept.

Abschließend werden die Ergebnisse in einem zusammenfassenden Kapitel dargestellt und die Kernaussagen zur Evaluierung getroffen. Aufbauend auf diesen werden schließlich Empfehlungen für die Überarbeitung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes dargelegt.

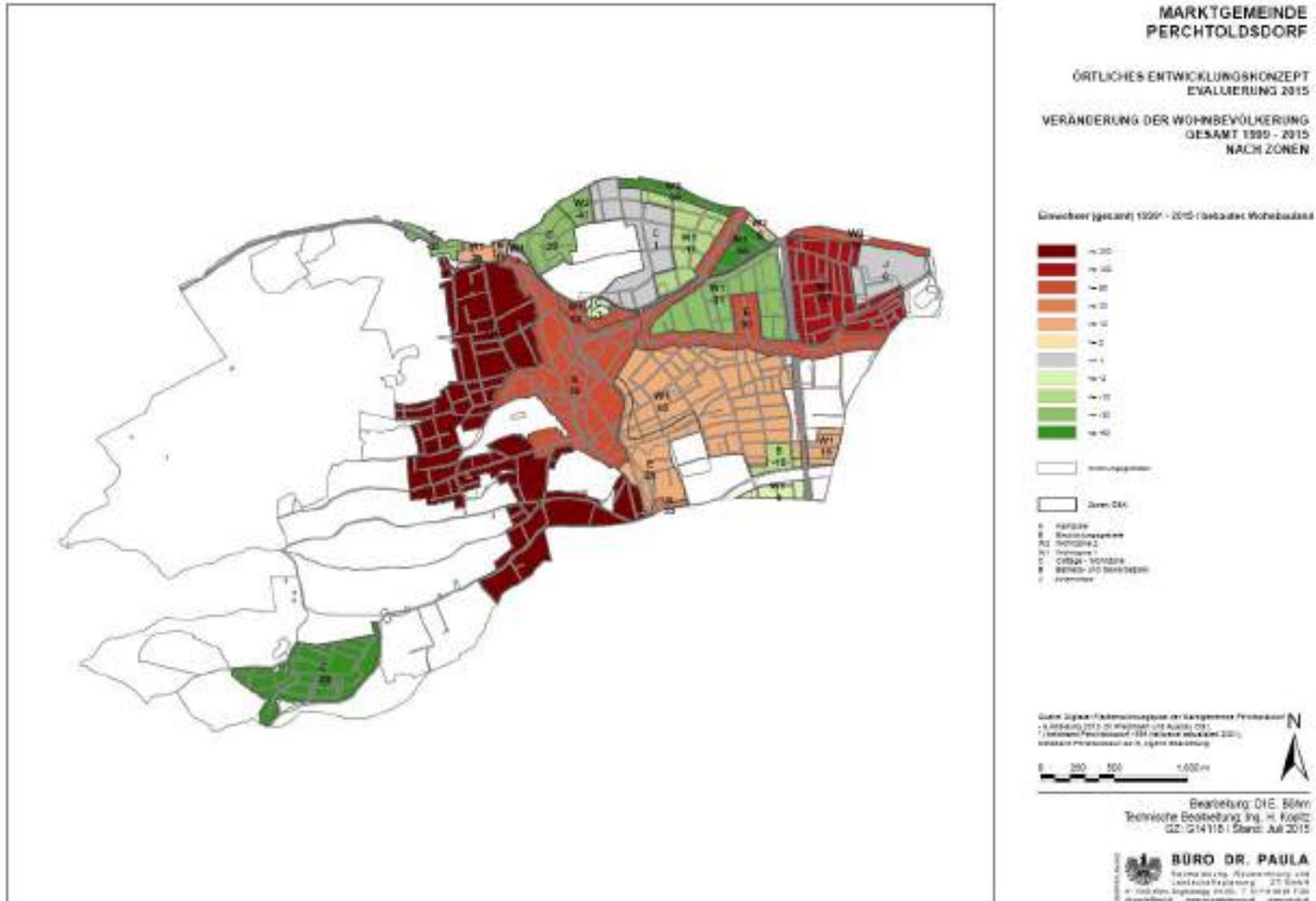
3 EVALUIERUNG IN BEZUG AUF DIE ZONEN LAUT ÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPT

Im Folgenden werden die zentralen Ergebnisse der Analyse auf die im Örtlichen Entwicklungskonzept definierten Zonen umgelegt und in Bezug zu diesen gestellt. Hierdurch ist es möglich die Entwicklung der für die Evaluierung maßgeblichen Kriterien Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsdichte, Bautätigkeit und Bebauungsstruktur auf Ebene der Zonen (gemäß ÖEK) zu analysieren. Die Ergebnisse werden anschließend den im ÖEK definierten Zielsetzungen für die einzelnen Zonen gegenübergestellt sowie überprüft, ob diese bereits erfüllt werden konnten. Abschließend werden, als Überblick über die Ergebnisse der Evaluierung, die Zielfestlegungen den ermittelten räumlichen Veränderungen zusammenfassend gegenübergestellt.

3.1 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG NACH ZONEN

Die maßvolle Bevölkerungsentwicklung war bei Erstellung des Örtlichen Entwicklungskonzepts 2006 eines der Hauptziele der Gemeinde. Die Analyse der Bevölkerungsentwicklung in den einzelnen Zonen stellt daher eine bedeutende Grundlage für die Bewertung der Zielerreichung dar. Hierzu wurde die Entwicklung der Gesamtbevölkerung getrennt nach Haupt- und Nebenwohnsitzfällen zwischen 1999 und 2015 dargestellt und untersucht.

Abbildung 1: Veränderung der Gesamtbevölkerung (HWS/NWS) zwischen 1999 und 2015 in absoluten Werten nach Zonen



Betrachtet man die Veränderung der Bevölkerungsentwicklung zwischen 1999 und 2015 stellen sich die Ergebnisse der Analyse wie folgt dar (siehe Abbildung 1):

- In der Kernzone ist insgesamt eine geringfügige Erhöhung der Einwohnerzahl um 59 EW festzustellen.
- Die definierten Entwicklungsgebiete entlang der Wienergasse und Mühlgasse und im südlichen Anschluss an die Kernzone weisen ebenso einen Bevölkerungsanstieg auf.
- In der Wohnzone 2 an der Grenze zu Wien besteht westlich der Bahn ein Rückgang der Einwohnerzahlen und östlich der Bahn ein Anstieg.
- In der Wohnzone 1 gibt es unterschiedliche Entwicklungen, je nachdem wie viele Baulandreserven in diesen Bereichen genutzt wurden. Die Entwicklungen liegen hier allgemein zwischen einem Minus von rund 50 Einwohnern bis zu einem Plus von 29 Einwohnern. Eine Ausnahme bildet die Wohnzone 1 nordöstlich der Bahn, hier ergibt sich aufgrund der großflächigen Baulandreserven und der dadurch verstärkten Bautätigkeit ein Zuwachs von rund 130 EW in den letzten 15 Jahren.
- Auch in der Cottage-Wohnzone konnten sehr unterschiedliche Entwicklungen festgestellt werden, die sich im westlichen Siedlungsgebiet durch einen starken Zuwachs von rund 240 Einwohnern ausdrücken. Diese Entwicklung ist auf die Nutzung von Baulandreserven in diesem Bereich zurückzuführen. In den im nördlichen Siedlungsraum situierten sowie der im südlichen Gemeindegebiet im Bereich der Tirolerhof Siedlung befindlichen Cottage-Zonen ergab sich im selben Zeitraum ein Rückgang der Einwohner.

Die Bevölkerungsentwicklung getrennt nach Haupt- und Nebenwohnsitzfällen in den einzelnen Zonen kann den nachfolgenden Abbildungen (Abbildung 2 und Abbildung 3) entnommen werden.

Abbildung 2: Veränderung der Hauptwohnsitze (HWS) zwischen 1999 und 2015 in absoluten Werten nach Zonen

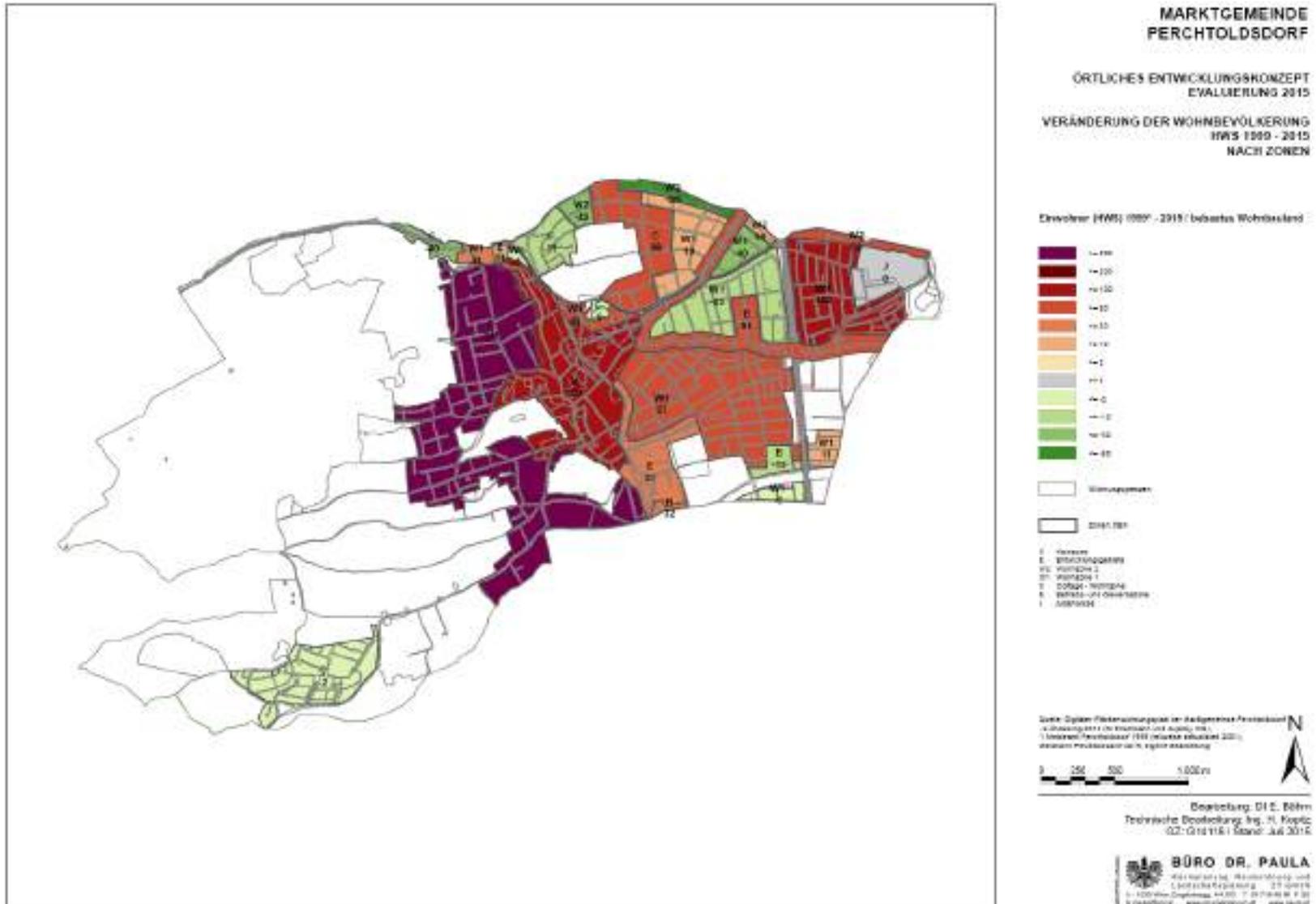
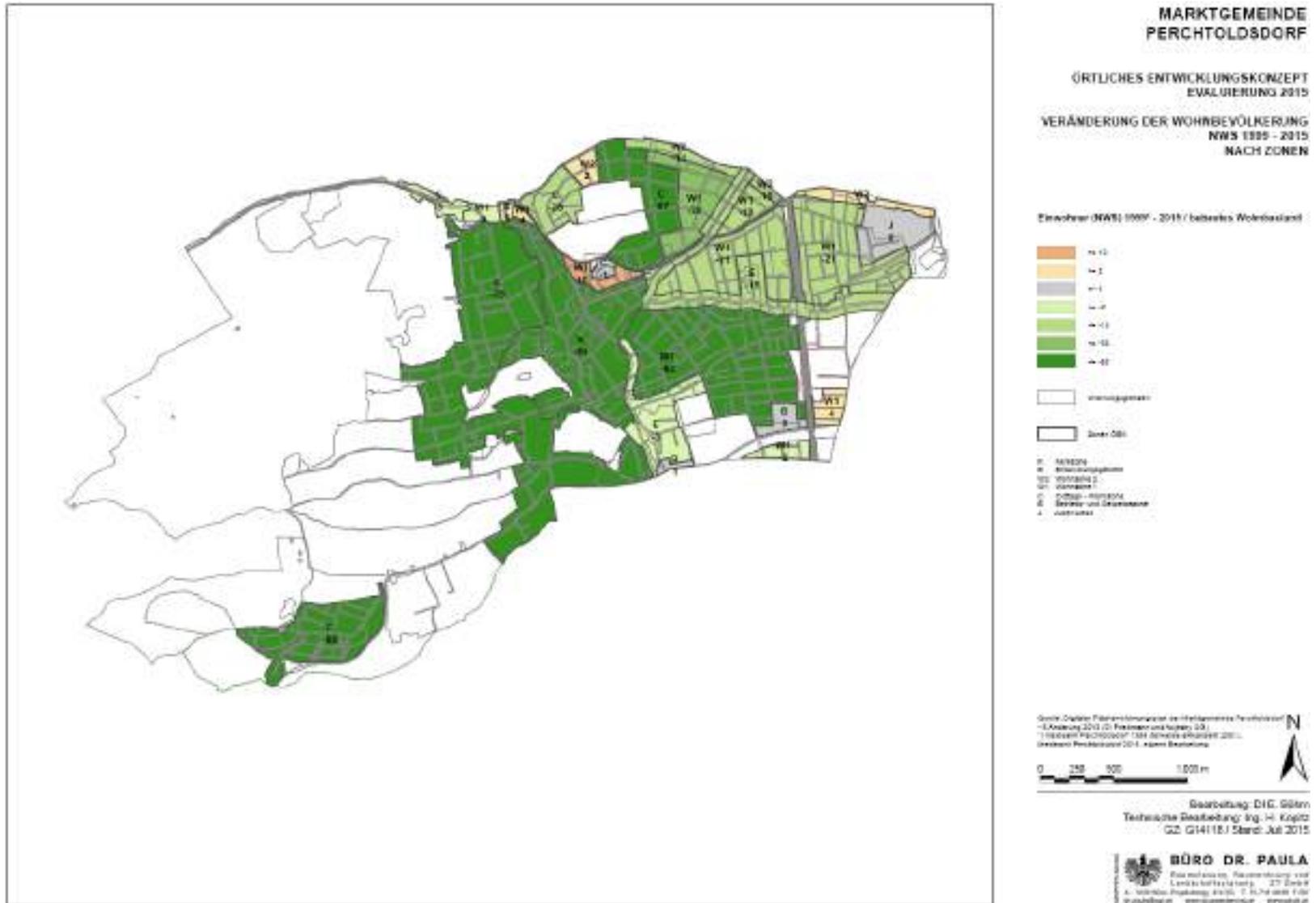


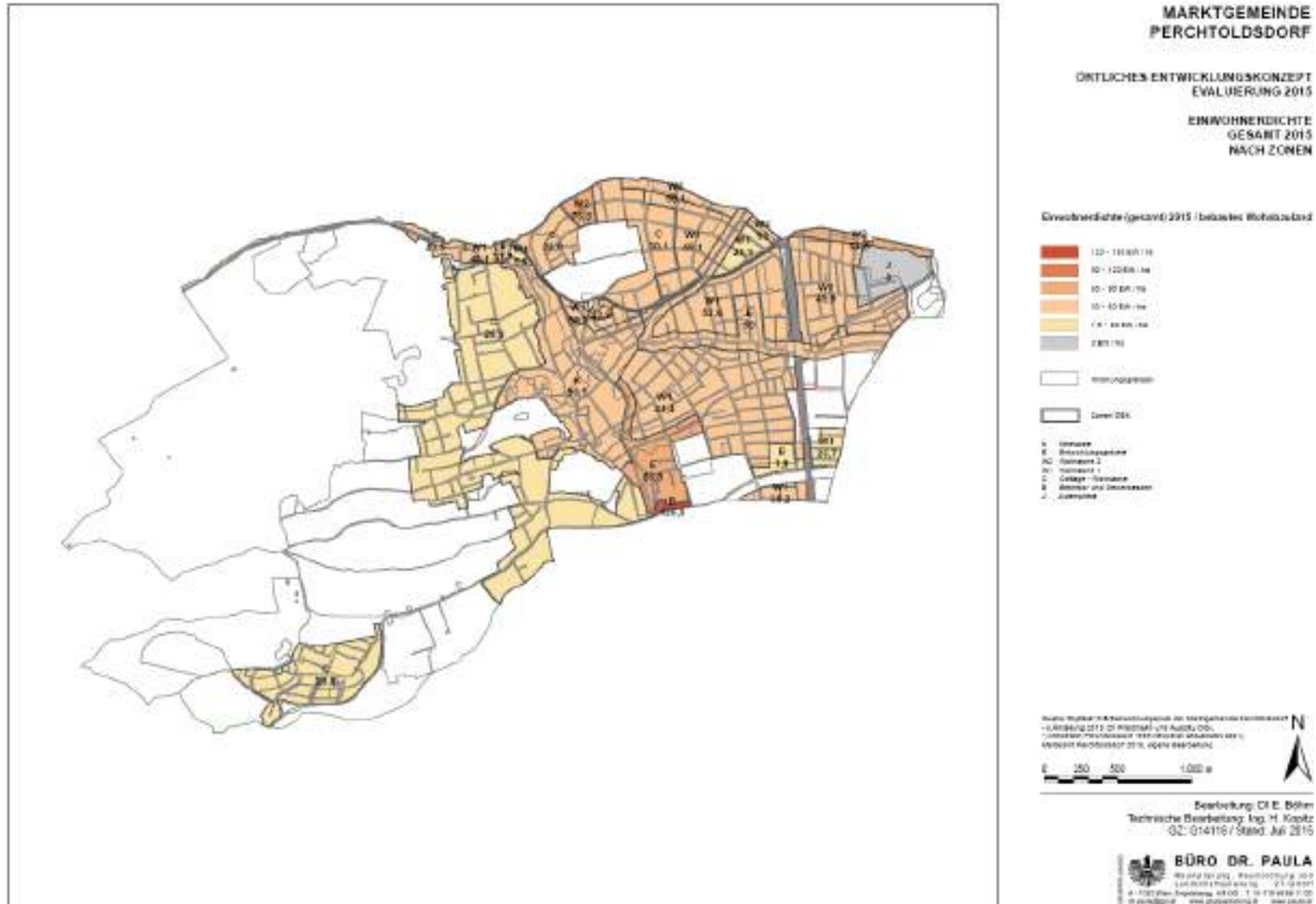
Abbildung 3: Veränderung der Nebenwohnsitze (NWS) zwischen 1999 und 2015 in absoluten Werten nach Zonen



3.2 EINWOHNERDICHTEN NACH ZONEN

Bezüglich der Entwicklung der Einwohnerdichten in den einzelnen Zonen wurden im Örtlichen Entwicklungskonzept ebenfalls Zielfestlegungen definiert. Zur Evaluierung dieser wurde eine Auswertung der durchschnittlichen Einwohnerdichten 2015 im bebauten Wohnbauland in den einzelnen Zonen durchgeführt (siehe Abbildung 4).

Abbildung 4: Einwohnerdichte im bebauten Wohnbauland 2015 nach Zonen



Die Ergebnisse der Betrachtung der Einwohnerdichte im Jahr 2015 stellen sich wie folgt dar (siehe Abbildung 4):

- In der Kernzone besteht derzeit eine Einwohnerdichte von rund 51 Einwohnern pro ha. Dies liegt unter den Zielwerten des Örtlichen Entwicklungskonzeptes.
- Die definierten Entwicklungsgebiete entlang der Wienergasse und Mühlgasse weisen 2015 eine Einwohnerdichte von 59 bzw. 61 Einwohner pro ha auf.
- In der Wohnzone 2 an der Grenze zu Wien bestehen Einwohnerdichten zwischen 50 und 76 Einwohner pro ha bebautem Wohnbauland.
- In der Wohnzone 1 bestehen Bereiche mit Einwohnerdichten zw. 26 und 58 Einwohner pro ha bebautem Wohnbauland.
- In der Cottage-Wohnzone besteht die geringste Einwohnerdichte mit Werten zwischen 26 und 43 Einwohner pro ha bebautem Wohnbauland.

3.3 BAUTÄTIGKEIT NACH ZONEN

Die Zielfestlegungen des ÖEK legen für die einzelnen Zonen Entwicklungsabsichten betreffend Wohndichte, Bebauungsstruktur und Siedlungsentwicklung fest. Als Grundlage für die Bewertung der Zielerreichung wurde die Bautätigkeit in der Marktgemeinde Perchtoldsdorf seit 2002 erhoben, verortet und hinsichtlich Wohneinheiten sowie Gebäudetypen – getrennt nach Zonen – analysiert (siehe Abbildung 5 und Abbildung 6).

Abbildung 5: Bautätigkeit nach Wohneinheiten und Gebäudetypen 2002 - 2014 nach Zonen

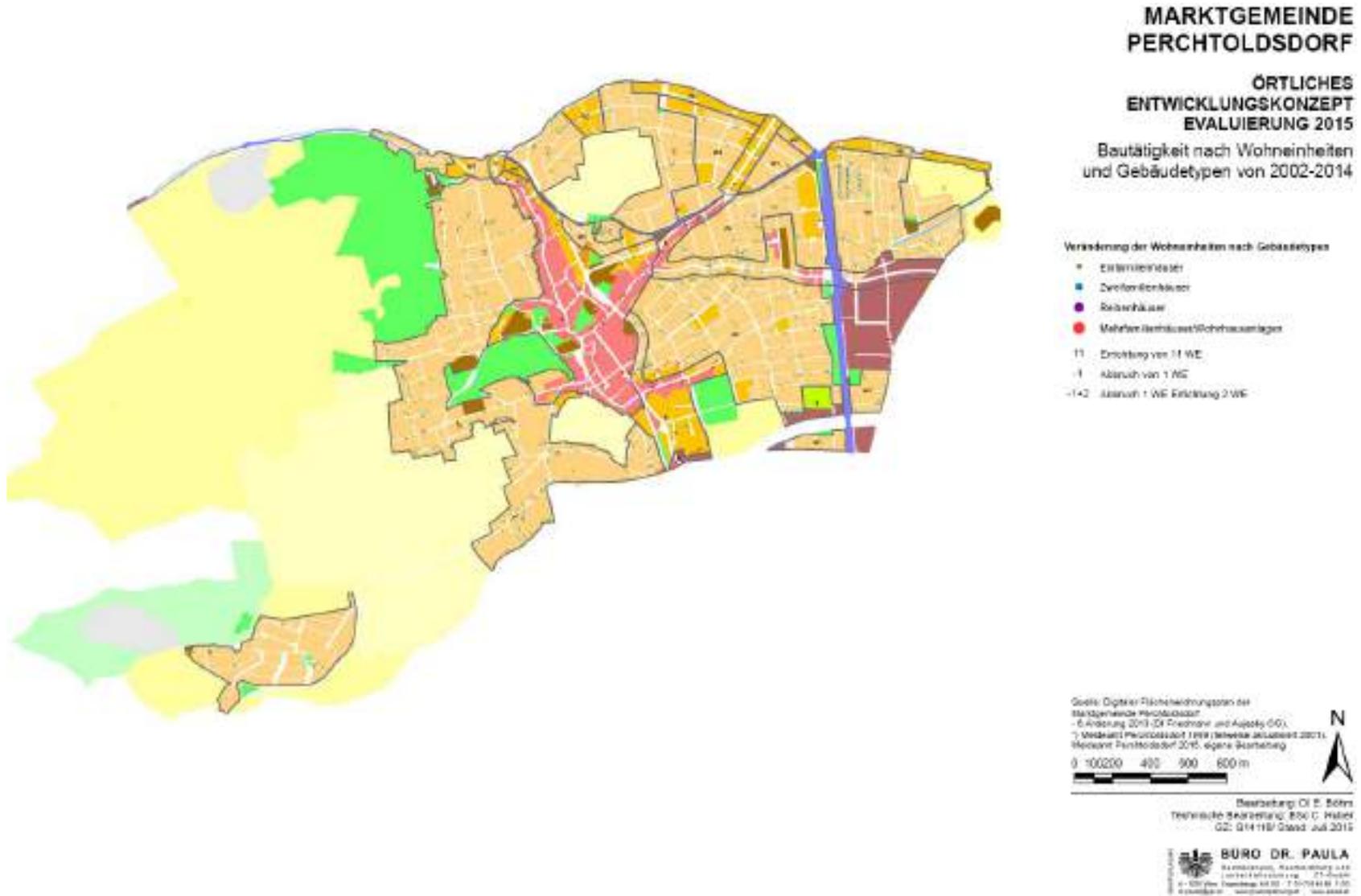
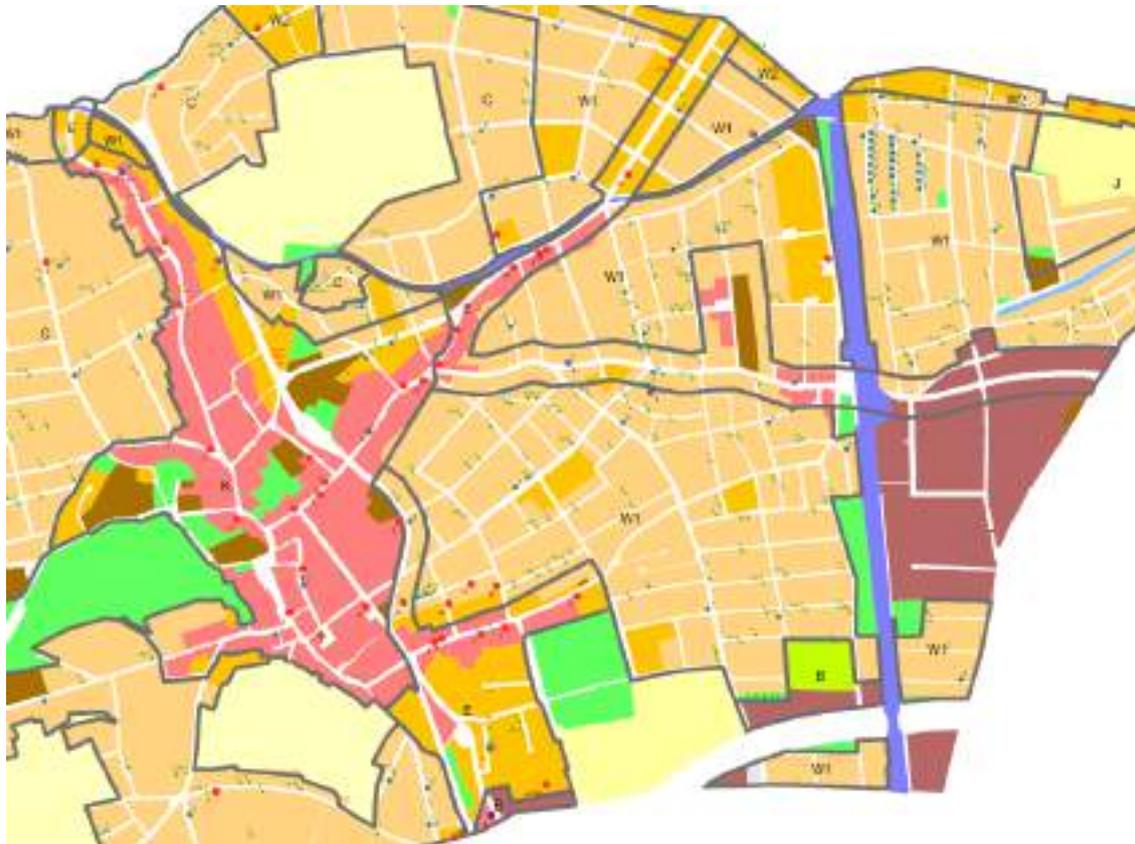


Abbildung 6: Bautätigkeit nach Wohneinheiten und Gebäudetypen 2002 - 2014 in Kernzone, Entwicklungsgebiete (Detailausschnitt)



Quelle: Erhebung Bautätigkeit Marktgemeinde Perchtoldsdorf, eigene Darstellung.

Betrachtet man die Bautätigkeit seit 2002 in den einzelnen Zonen des ÖEKs so können folgende Schlussfolgerungen bezüglich der Zielfestlegungen des Entwicklungskonzeptes getroffen werden (siehe Abbildung 5 und Abbildung 6):

- In der Kernzone besteht eine starke Durchmischung von Gebäudetypen in denen Wohneinheiten errichtet werden, es finden sich sämtliche Typen wieder. Im Vergleich zu den restlichen Zonen ist hier das Segment des Mehrfamilienhauses/Wohnbau am stärksten vertreten. Dies entspricht allgemein dem Ziel der Durchmischung und der Erhöhung der Bevölkerungszahl in der Kernzone.
- Die definierten Entwicklungsgebiete entlang der Wienergasse und Mühlgasse weisen ebenso eine Durchmischung unterschiedlicher Gebäudetypen auf. In diesen Bereichen wurden eine Erhaltung der bestehenden Wohndichte und eine maßvolle innere Verdichtung als Ziel festgelegt.
- In der Wohnzone 2 wurden nur wenige Bauvorhaben verwirklicht.
- In der Wohnzone 1 wurden überwiegend Einfamilienhäuser oder Zweifamilienhäuser errichtet. Die Bautätigkeit verteilt sich über die gesamte Zone. Eine verstärkte Bautätigkeit besteht im Bereich östlich der Bahn. Hier entsteht ein neues Siedlungsgebiet, wodurch in diesem Bereich eine besonders starke Bautätigkeit zu vernehmen ist.

- Auch in der Cottage-Wohnzone ist meiste Bautätigkeit im Segment der Ein- oder Zweifamilienhäusern zu verzeichnen. Diese Entwicklung entspricht dem Ziel der Beibehaltung der geringen Dichte.

3.4 BEBAUUNGSSTRUKTUR NACH ZONEN

Im Zuge der gegenständlichen Evaluierung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes wird auch eine Analyse der Bebauungsstrukturen und der rechtlichen Vorgaben in den Bereichen der Kernzone und der Entwicklungsgebieten laut ÖEK 2006 durchgeführt. Zu diesem Zweck wurden die geltenden Bebauungsbestimmungen im Hinblick auf ihre Effizienz und Leistungsfähigkeit zur Zielerreichung des ÖEK untersucht.

Im Bereich Kernzone, Wiener- und Mühlgasse bestehen folgende Festlegungen im Flächenwidmungsplan:

- Bauland Kerngebiet,
- Bauland Wohngebiet,
- Bauland Wohngebiet maximal 2 Wohneinheiten,
- Bauland Sondergebiet.

Im Bereich Kernzone, Wiener- und Mühlgasse bestehen folgende Festlegungen im Bebauungsplan:

- geschlossene, offene oder wahlweise offen oder gekuppelte Bauweise,
- Bebauungsdichten zw. 25 und 80 %,
- Bauklasse I, II, III,
- tlw. Anbauverpflichtung an die Straßenfluchtlinie,
- tlw. Altortgebiet und Schutzzone.

Zonen ÖEK	Zielfestlegungen ÖEK	Bestimmungen FWP/BEB
Kernzone	Durchmischte Nutzungen (Öffentliche Einrichtungen, Büros, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Wohnen, etc.) erhalten und forcieren	✓ Festlegung Flächenwidmungsplan: Widmung BK, BS oder BW ermöglicht Durchmischung, Festlegung Bebauungsplan: keine Festlegungen zu Nutzungen
	Historische Bebauungsstruktur erhalten, maßvolle innere Siedlungsentwicklung ermöglichen	✓ Festlegung Bebauungsplan: Altortgebiet und Schutzzone samt detaillierten Bestimmungen ✓ Festlegung Bebauungsplan: innere Entwicklung im Ausmaß der festgelegten Bebauungsdichte zulässig, ansonsten keine Einschränkung
	Wohndichte von ~70 - 90 EW/ha, bezogen auf die gesamte Kernzone anstreben, Erhöhung der Bevölkerungszahl in der Kernzone ermöglichen	✓ Festlegung Bebauungsplan: Bebauungsdichte von 60 - 80 % des Grundstückes im Altortgebiet und der Schutzzone; Bebauungsdichte von 25 % in den Randgebieten ✓ Festlegung Bebauungsplan: Bebauungsdichte von 60-80% bei g und 25 % bei o,k in der Kernzone
	Gute Verkehrsanbindung beibehalten	✗ zur Verkehrsanbindung sind keine gesonderten Bestimmungen festgelegt
	Stellplatzsicherung (Parken auf Eigengrund) bei Neubauten forcieren	✓ Festlegung Bebauungsplan: 2 Stellplätze pro WE ab der zweiten Wohneinheit
Entwicklungsgebiete Wiener- und Mühlgasse	Anhebung des Durchmischungsgrades von Wohn- und anderen Nutzungen (Öffentliche Einrichtungen, Büros, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen)	✓ Festlegung Flächenwidmungsplan: Widmung BK, BS oder BW ermöglicht Durchmischung, Festlegung Bebauungsplan: keine Festlegungen zu Nutzungen
	Die tlw. bestehende hohe Wohndichte erhalten (Mehrfamilienhäuser)	✓ Festlegung Flächenwidmungsplan: tlw. Widmung BK tlw. BW, tlw. BW-2WE; Mehrfamilienhäuser in Widmung berücksichtigt Festlegung Bebauungsplan: Dichten von 25 - 35 %
	Maßvolle innere Siedlungsentwicklung ermöglichen	✓ Festlegung Bebauungsplan: innere Entwicklung nach Maßgabe der gesetzlichen Bebauungsbestimmungen im Ausmaß der festgelegten Bebauungsbestimmungen möglich, ansonsten keine Einschränkung

3.5 ZUSAMMENFASSENDE EVALUIERUNG

Die Entwicklung der Wohnbevölkerung in der Marktgemeinde Perchtoldsdorf geht über die berechnete Prognose und die Zielfestlegungen des ÖEK 2006 hinaus. Derzeit leben rund 18.000 EinwohnerInnen in der Gemeinde. Laut der Bevölkerungsprognose des ÖEK 2006 wurden je nach Trendfortschreibung Einwohnerzahlen von ~16.350 und 17.180 EW im Jahr 2015 ermittelt. Ziel der Gemeinde zur Bevölkerungsentwicklung war bis 2015 eine Einwohnerzahl von 17.000 EinwohnerInnen; längerfristig sollte die Einwohnerzahl von 18.000 EinwohnerInnen nicht überschritten werden.

Der starke Unterschied der bestehenden Einwohnerzahlen zu den Prognosewerten ergibt sich hauptsächlich durch die Verbesserung der Datengrundlagen der Nebenwohnsitze (NWS), die bei der Volkszählung 2011 mit Hilfe der genaueren Daten des Melderegisters ermittelt wurden (rund 550 NWS Fälle mehr als in der Zählung 1991 enthalten). Diese nun vorliegenden, genaueren Werte müssen auf die zuvor durchgeführte Prognose aufgeschlagen werden.

Auch nach der oben angeführten Bereinigung der Daten bestehen im Jahr 2015 rund 500 EW mehr als sich die Gemeinde als Zielsetzung vorgenommen hat. Dementsprechend besteht ein Bevölkerungszuwachs in der Gemeinde, der jedoch im Vergleich den Nachbargemeinden gering ausfällt.

In den letzten zehn Jahren wurden 8,86 ha der Wohnbaulandreserven genutzt und einer Verbauung zugeführt. Davon entfallen rd. 1,23 ha auf die Widmungskategorie Bauland Kerngebiet. Derzeit verbleiben noch 42,2 ha unbebautes Wohnbauland im Gemeindegebiet von Perchtoldsdorf. Das theoretische Einwohnerpotential auf diesen Baulandreserven beträgt rund 2.000 EW.

Der festgestellte Zuwachs der Bevölkerung resultiert überwiegend aus der Nutzung von Baulandreserven. Nach einer Umwidmung der Wohnzone 1 und der Cottage-Wohnzone in Bauland Wohngebiet mit maximal 2 Wohneinheiten wurden jene Räume, in denen mehr als 2 Wohneinheiten pro Grundstück zulässig sind, klar definiert. Den Zielen des ÖEK entsprechend kann hier eine geringere Dichte erzielt werden. Insgesamt hat die Bebauungsdichte im Gemeindegebiet nur geringfügig zugenommen.

Die Entwicklung der Bevölkerung (HWS, NWS) und der Haushalte ist räumlich sehr heterogen. Auf Basis der Analyseergebnisse zur Bautätigkeit zwischen 2002 und 2014 kann festgestellt werden, dass einerseits Baulandreserven genutzt wurden und andererseits eine Verdichtung durch punktuelle Wohnbauprojekte stattgefunden hat.

Zusammenfassend wird folgende Gegenüberstellung zwischen den Zielfestlegungen des Entwicklungskonzeptes und den ermittelten räumlichen Veränderungen als Überblick über die Ergebnisse der Evaluierung dargestellt:

Zone ÖEK	Zielfestlegungen ÖEK	Evaluierung Wirkung
Allgemeines Ziel	Im Planungszeitraum rund 17.000 Einwohner, längerfristig nach Möglichkeit max. 18.000 EW nicht überschreiten	Dzt. gibt es 18.081 EW. Langfristig ist mit einer moderaten Erhöhung zu rechnen. Zu berücksichtigen ist, dass bei Definition der Zielsetzung die Ausnutzbarkeit von bestehenden Baulandreserven nicht abschließend einbezogen bzw. eingerechnet wurde.
Kernzone	Durchmischte Nutzungen (Öffentliche Einrichtungen, Büros, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Wohnen, etc.) erhalten und forcieren	Allgemeines Ziel.
	Historische Bebauungsstruktur erhalten, Maßvolle innere Siedlungsentwicklung ermöglichen	Durch detaillierte Festlegungen in der Verordnung zum Bebauungsplan (Altortgebiet, Schutzzone) wird auf die historische Bebauungsstruktur Rücksicht genommen. Eine innere Siedlungsentwicklung ist unter Beachtung der Maßgabe der gesetzlichen Bebauungsbestimmungen möglich.
	Wohndichte von ~ 70 - 90 EW/ha, bezogen auf die gesamte Kernzone anstreben, Erhöhung der Bevölkerungszahl in der Kernzone ermöglichen	In der gesamten Kernzone besteht derzeit eine Einwohnerdichte von rund 51 EW/ha. Die angestrebte Einwohnerdichte wird unterschritten. Insgesamt wurde die Einwohnerzahl in der Kernzone erhöht.
	Gute Verkehrsanbindung beibehalten	Die Kernzone ist durch die Sammelstraßen Marktplatz, Franz Josef Straße, Wienergasse, Hochstraße, Donauwörther Straße gut erschlossen.
	Stellplatzsicherung (Parken auf Eigengrund) bei Neubauten forcieren	Durch die Regelung der Stellplatzverpflichtung auf Eigengrund in den Bebauungsbestimmungen wird das Parken auf Eigengrund gesichert.

Entwicklungsgebiete	Anhebung des Durchmischungsgrades von Wohn- und anderen Nutzungen (Öffentliche Einrichtungen, Büros, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen)	Allgemeines Ziel.
	Die tlw. bestehende hohe Wohndichte erhalten (Mehrfamilienhäuser)	In den Entwicklungsgebieten besteht derzeit eine Einwohnerdichte von rund 59 - 61 EW/ha. Das Ziel der Erhaltung der Einwohnerdichte wurde erreicht.
	Maßvolle innere Siedlungsentwicklung ermöglichen	Eine innere Siedlungsentwicklung ist nach Maßgabe der gesetzlichen Bebauungsbestimmungen möglich. Teilweise wurde jedoch auch im Entwicklungsgebiet das Bauland Wohngebiet auf 2 WE eingeschränkt.
Wohnzone 2	Wohnen - Infrastruktureinrichtungen in unmittelbarer Nähe	Diese Voraussetzungen bestehen.
	Bestehende Wohndichte erhalten (Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser)	In den Bereichen der Wohnzone 2 besteht derzeit eine Einwohnerdichte zw. 50 - 64 EW/ha. Das Ziel der Erhaltung der Einwohnerdichte wurde erreicht.
	Geringe innere Siedlungsentwicklung anstreben	Eine innere Siedlungsentwicklung ist nach Maßgabe der gesetzlichen Bebauungsbestimmungen möglich.
Wohnzone 1	Bestehende Bebauungsstruktur erhalten	Durch die Festlegung von BW-2WE im Großteil des Gebietes konnte die Bebauungsstruktur erhalten werden.
	Baulücken schließen	Baulandreserven werden laufend verwertet und Lücken laufend geschlossen. Allgemeines Ziel.
	Zusätzliche höhere Verdichtung vermeiden	Eine innere Siedlungsentwicklung ist nach Maßgabe der gesetzlichen Bebauungsbestimmungen möglich. Das Bauland Wohngebiet wurde bereits überwiegend auf 2 WE eingeschränkt.

Cottage - Wohnzone	Bebauungsstruktur erhalten (Einfamilienhäuser, offene Bebauungsweise)	Durch die Festlegung von BW-2WE im Großteil des Gebietes kann die Bebauungsstruktur erhalten werden.
	Keine Verdichtung zulassen, Einfrieren des Bestandes	Eine Verdichtung ist nach Maßgabe der gesetzlichen Bebauungsbestimmungen möglich. Das Bauland Wohngebiet wurde überwiegend auf 2 WE eingeschränkt.
	Beibehaltung der geringen Wohn- und Bebauungsdichte anstreben	Die Einwohnerdichte in der Cottage-Wohnzone liegt derzeit zw. 26 und 30 EW/ha. Dies entspricht einer sehr geringen Bebauungsdichte.
	Lokal Bebauungsdichte reduzieren	Die Einwohnerdichte pro ha bebautem Wohnbauland wurde reduziert.
	Großvolumige Bauten vermeiden	Durch die Festlegung der Widmungsart Bauland Wohngebiet max. 2 WE werden großvolumige Bauten ausgeschlossen.
	Starke Durchgrünung erhalten (Hausgärten)	Durch die Festlegung einer geringen Bebauungsdichte von 25 % und die Festlegung von hinteren Baufluchtlinien kann die Durchgrünung erhalten werden.
Judenwiese	Baulandkonzept / Grünlandkonzept / Dichtekonzept / Baulandtausch mittelfristig anstreben	Ein Bebauungs-, Erschließungs- und Parzellierungskonzept wurde erstellt. Das Bauland Wohngebiet wurde auf 2 WE eingeschränkt.
	Planungen am Petersbach einbinden	
	Erschließungs- und Parzellierungskonzept in Varianten erstellen	

4 WESENTLICHE ERGEBNISSE UND KERNAUSSAGEN

Die Evaluierung des Örtlichen Entwicklungskonzepts der Marktgemeinde Perchtoldsdorf zeigt, dass die Entwicklung seit 2006, auch innerhalb der im ÖEK definierten Zonen, im Rahmen der im Jahr 2006 festgelegten Zielsetzungen liegt.

Das Ziel eines maßvollen Bevölkerungswachstums konnte grundsätzlich erreicht werden, wenn auch die konkret angestrebte Bevölkerungszahl – teilweise aufgrund von genaueren statistischen Erhebungsmethoden – leicht überschritten wurde. Im Vergleich zu den umliegenden Gemeinden weist die Gemeinde Perchtoldsdorf ein geringeres Wachstum auf. Räumlich gesehen gestaltet sich die Entwicklung der Bevölkerung innerhalb des Gemeindegebietes von Perchtoldsdorf jedoch stark heterogen.

Da der Zuwachs der Einwohner überwiegend auf die Nutzung von Baulandreserven zurückzuführen ist, konnte durch die Festlegung der Widmungsart Bauland Wohngebiet mit maximal 2 Wohneinheiten, in den entsprechenden Bereichen („Wohnzone 1“, „Cottage-Wohnzone“), die Entwicklung zusätzlich gesteuert und gemäß den Zielen des ÖEK 2006 eine geringe Dichte erreicht werden. In jenen Zonen in denen in den letzten Jahren laufen Entwicklungen stattgefunden haben („Kernzone“, „Entwicklungsbereiche“) wurden die im ÖEK 2006 gesetzten Zielwerte nicht überschritten. Insgesamt hat sich die Bebauungsdichte im gesamten Gemeindegebiet nur geringfügig erhöht und liegt im Rahmen der im ÖEK 2006 getroffenen Zielfestlegungen.

Als Ergebnis der durchgeführten Analyse und Evaluierung können somit abschließend folgende Kernaussagen getroffen werden:

1. In Perchtoldsdorf besteht im Vergleich zu den Umlandgemeinden ein geringes Wachstum.
2. Die Entwicklung der einzelnen definierten Zonen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes liegt im Rahmen der Zielfestlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes.
3. Durch die getroffenen Festlegungen im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan wird die Nutzung in den Zonen gut gesteuert.
4. Die Zonen sind jedoch tlw. strukturell unterschiedlich geformt und haben sich ungleich entwickelt.

5 ABGELEITETER ANPASSUNGSBEDARF ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Aufbauend auf den oben angeführten Kernaussagen zeigt sich, dass die im ÖEK bestehenden Zielsetzungen überwiegend weiterverfolgt werden können, da die bisherigen Entwicklungen im Rahmen der Zielvorgaben liegen. Es sind somit keine umfangreichen Anpassungen oder Änderungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes erforderlich.

Aufgrund der in den letzten Jahren gesammelten Erfahrungswerte in der Gemeinde erscheint es jedoch notwendig, die Formulierungen der Zielfestlegungen zu vereinheitlichen sowie teilweise geringfügig zu konkretisieren. Weiters ist in Anbetracht der strukturell unterschiedlich geformten Teilbereiche und der ungleichen Entwicklungen innerhalb der Zonen eine Prüfung der Abgrenzung der Zonen sowie eventuell eine Anpassung dieser an die bestehenden Strukturen erforderlich.

Auf Basis der Kernaussagen (gemäß Punkt 4) werden zwei Empfehlungen für die Überarbeitung der Zielfestlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes formuliert:

1. Prüfung und Anpassung der Zonenabgrenzung.
2. Inhaltliche Vereinheitlichung der Zielvorgaben für die weitere Entwicklung der Zonen.

6 VERZEICHNISSE

6.1 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Veränderung der Gesamtbevölkerung (HWS/NWS) zwischen 1999 und 2015 in absoluten Werten nach Zonen	6
Abbildung 2: Veränderung der Hauptwohnsitze (HWS) zwischen 1999 und 2015 in absoluten Werten nach Zonen	8
Abbildung 3: Veränderung der Nebenwohnsitze (NWS) zwischen 1999 und 2015 in absoluten Werten nach Zonen	9
Abbildung 4: Einwohnerdichte im bebauten Wohnbauland 2015 nach Zonen	11
Abbildung 5: Bautätigkeit nach Wohneinheiten und Gebäudetypen 2002 - 2014 nach Zonen	13
Abbildung 6: Bautätigkeit nach Wohneinheiten und Gebäudetypen 2002 - 2014 in Kernzone, Entwicklungsgebiete (Detailausschnitt)	14

6.2 QUELLENVERZEICHNIS

- ❑ MARKTGEMEINDE PERCHTOLDSDORF: Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Perchtoldsdorf.
- ❑ MARKTGEMEINDE PERCHTOLDSDORF: Erhebung der Bautätigkeit in der Marktgemeinde Perchtoldsdorf.
- ❑ MARKTGEMEINDE PERCHTOLDSDORF: Homepage der Marktgemeinde Perchtoldsdorf www.perchtoldsdorf.at, Wien, 2015.
- ❑ MARKTGEMEINDE PERCHTOLDSDORF: Zentrales Melderegister (ZMR) der Marktgemeinde Perchtoldsdorf.
- ❑ STATISTIK AUSTRIA: Ein Blick auf die Gemeinde www.statistik.at/blickgem/index.jsp, Wien, 2015.
- ❑ STATISTIK AUSTRIA: Homepage der Statistik Austria www.statistik.at. Wien, 2015.
- ❑ STATISTIK AUSTRIA: Volkszählung 2001.

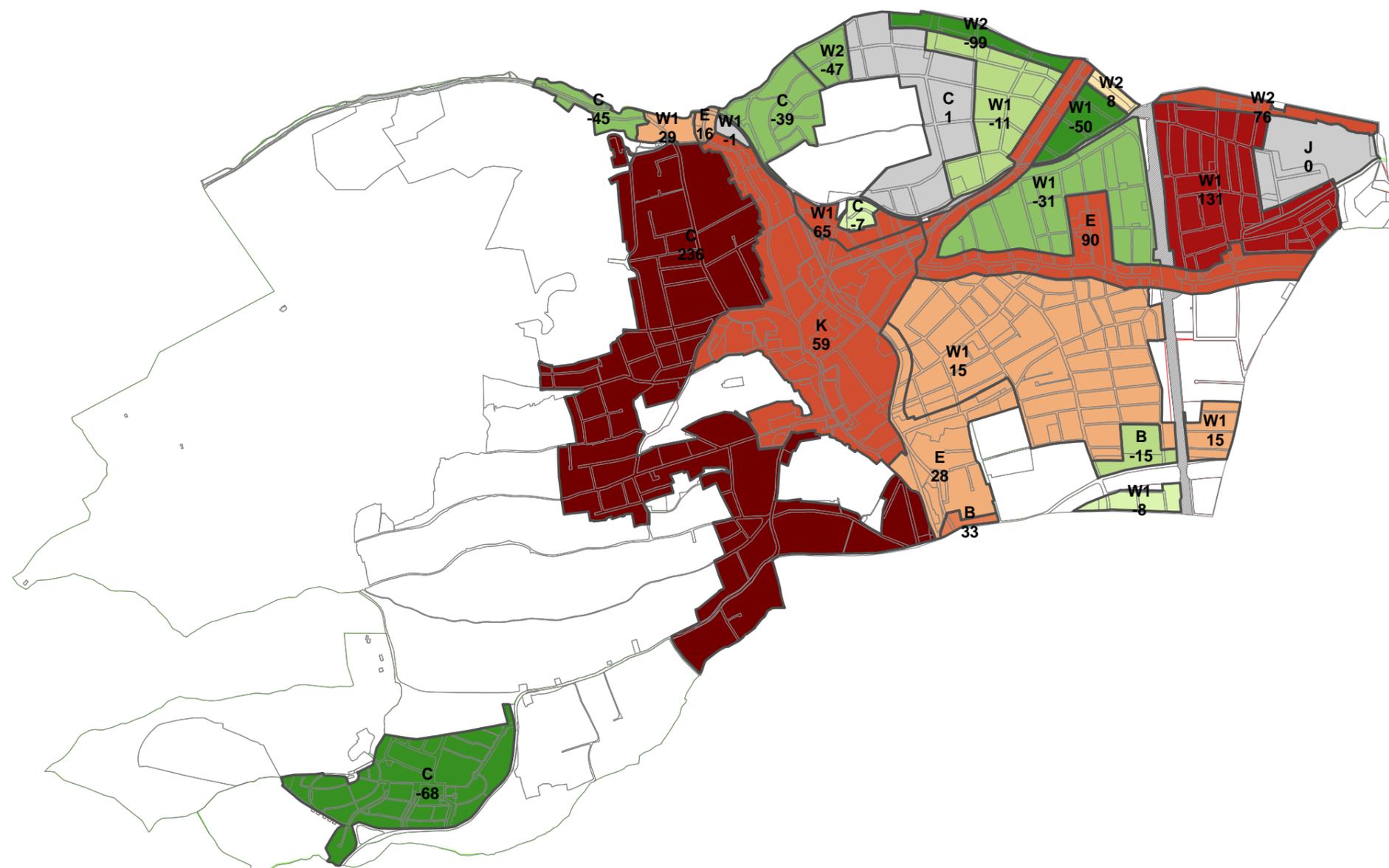
7 ANLAGE

1. Veränderung der Bevölkerung gesamt (HWS/NWS) / bebautem Wohnbauland 1999-2015 nach Zonen
2. Veränderung der Bevölkerung HWS / bebautem Wohnbauland 1999-2015 nach Zonen
3. Veränderung der Bevölkerung NWS / bebautem Wohnbauland 1999-2015 nach Zonen
4. Einwohnerdichte gesamt (HWS/NWS) 2015 nach Zonen
5. Bautätigkeit nach Wohneinheiten und Gebäudetypen 2002-2014
6. Bautätigkeit nach Wohneinheiten und Gebäudetypen 2002-2014 in Kernzone und Entwicklungsgebieten

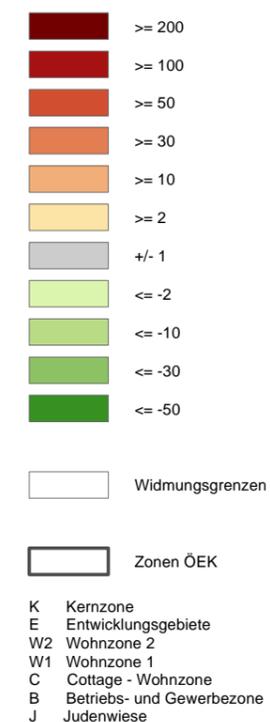
MARKTGEMEINDE PERCHTOLDSDORF

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT EVALUIERUNG 2015

VERÄNDERUNG DER WOHNBEVÖLKERUNG GESAMT 1999 - 2015 NACH ZONEN



Einwohner (gesamt) 1999* - 2015 / bebautes Wohnbauland



Quelle: Digitaler Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Perchtoldsdorf
- 6. Änderung 2013 (DI Friedmann und Aujesky OG),
*) Meldeamt Perchtoldsdorf 1999 (teilweise aktualisiert 2001),
Meldeamt Perchtoldsdorf 2015, eigene Bearbeitung

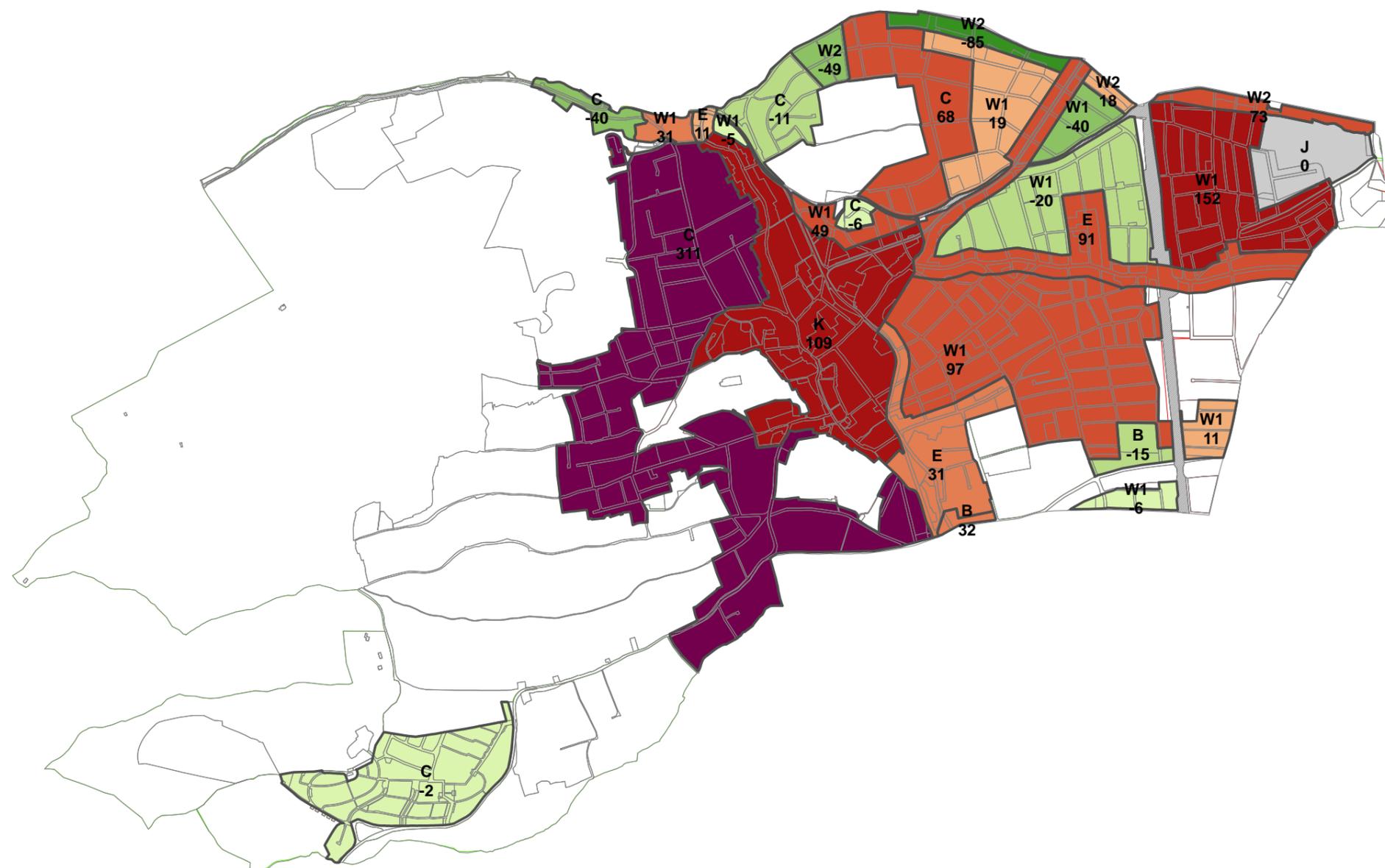


Bearbeitung: DI E. Böhm
Technische Bearbeitung: Ing. H. Kopitz
GZ: G14118 / Stand: Juli 2015

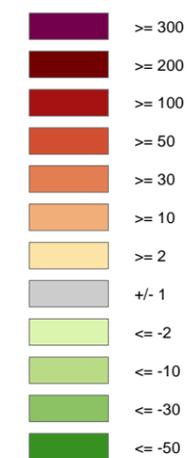
MARKTGEMEINDE PERCHTOLDSDORF

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT EVALUIERUNG 2015

VERÄNDERUNG DER WOHNBEVÖLKERUNG HWS 1999 - 2015 NACH ZONEN



Einwohner (HWS) 1999* - 2015 / bebautes Wohnbauland



Widmungsgrenzen

Zonen ÖEK

- K Kernzone
- E Entwicklungsgebiete
- W2 Wohnzone 2
- W1 Wohnzone 1
- C Cottage - Wohnzone
- B Betriebs- und Gewerbezone
- J Judenwiese

Quelle: Digitaler Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Perchtoldsdorf
- 6. Änderung 2013 (DI Friedmann und Aujesky OG),
*) Meldeamt Perchtoldsdorf 1999 (teilweise aktualisiert 2001),
Meldeamt Perchtoldsdorf 2015, eigene Bearbeitung



Bearbeitung: DI E. Böhm
Technische Bearbeitung: Ing. H. Kopitz
GZ: G14118 / Stand: Juli 2015

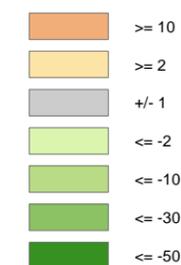
MARKTGEMEINDE PERCHTOLDSDORF

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT EVALUIERUNG 2015

VERÄNDERUNG DER WOHNBEVÖLKERUNG NWS 1999 - 2015 NACH ZONEN



Einwohner (NWS) 1999* - 2015 / bebautes Wohnbauland

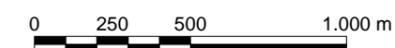


Widmungsgrenzen

Zonen ÖEK

- K Kernzone
- E Entwicklungsgebiete
- W2 Wohnzone 2
- W1 Wohnzone 1
- C Cottage - Wohnzone
- B Betriebs- und Gewerbezone
- J Judenwiese

Quelle: Digitaler Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Perchtoldsdorf
- 6. Änderung 2013 (DI Friedmann und Aujesky OG),
*) Meldeamt Perchtoldsdorf 1999 (teilweise aktualisiert 2001),
Meldeamt Perchtoldsdorf 2015, eigene Bearbeitung

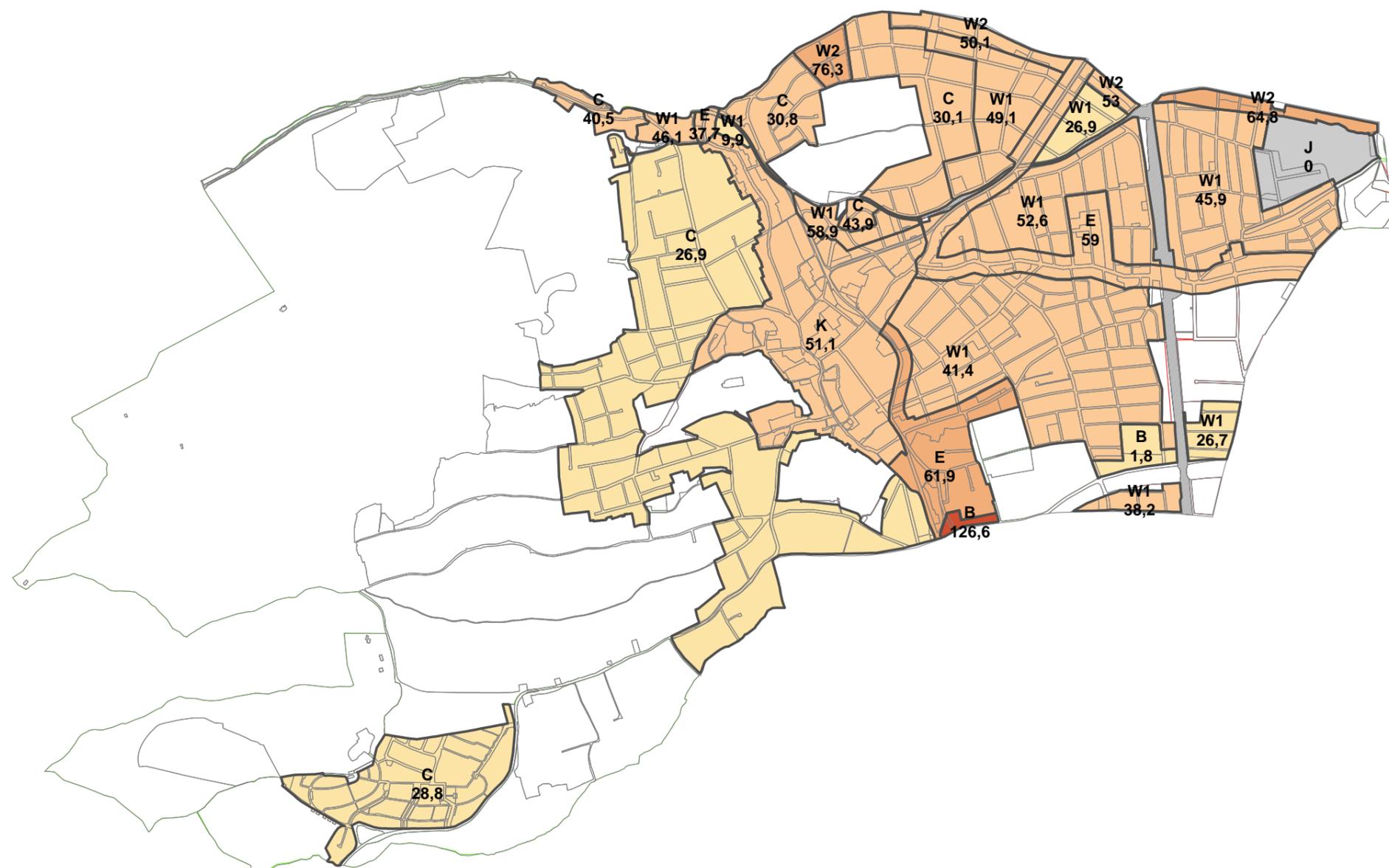


Bearbeitung: DI E. Böhm
Technische Bearbeitung: Ing. H. Kopitz
GZ: G14118 / Stand: Juli 2015

MARKTGEMEINDE PERCHTOLDSDORF

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT EVALUIERUNG 2015

EINWOHNERDICHTEN GESAMT 2015 NACH ZONEN



Einwohnerdichte (gesamt) 2015 / bebautes Wohnbauland



Widmungsgrenzen

Zonen ÖEK

K Kernzone
 E Entwicklungsgebiete
 W2 Wohnzone 2
 W1 Wohnzone 1
 C Cottage - Wohnzone
 B Betriebs- und Gewerbezone
 J Judenwiese

Quelle: Digitaler Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Perchtoldsdorf
 - 6. Änderung 2013 (DI Friedmann und Aujesky OG),
 *) Meldeamt Perchtoldsdorf 1999 (teilweise aktualisiert 2001),
 Meldeamt Perchtoldsdorf 2015, eigene Bearbeitung

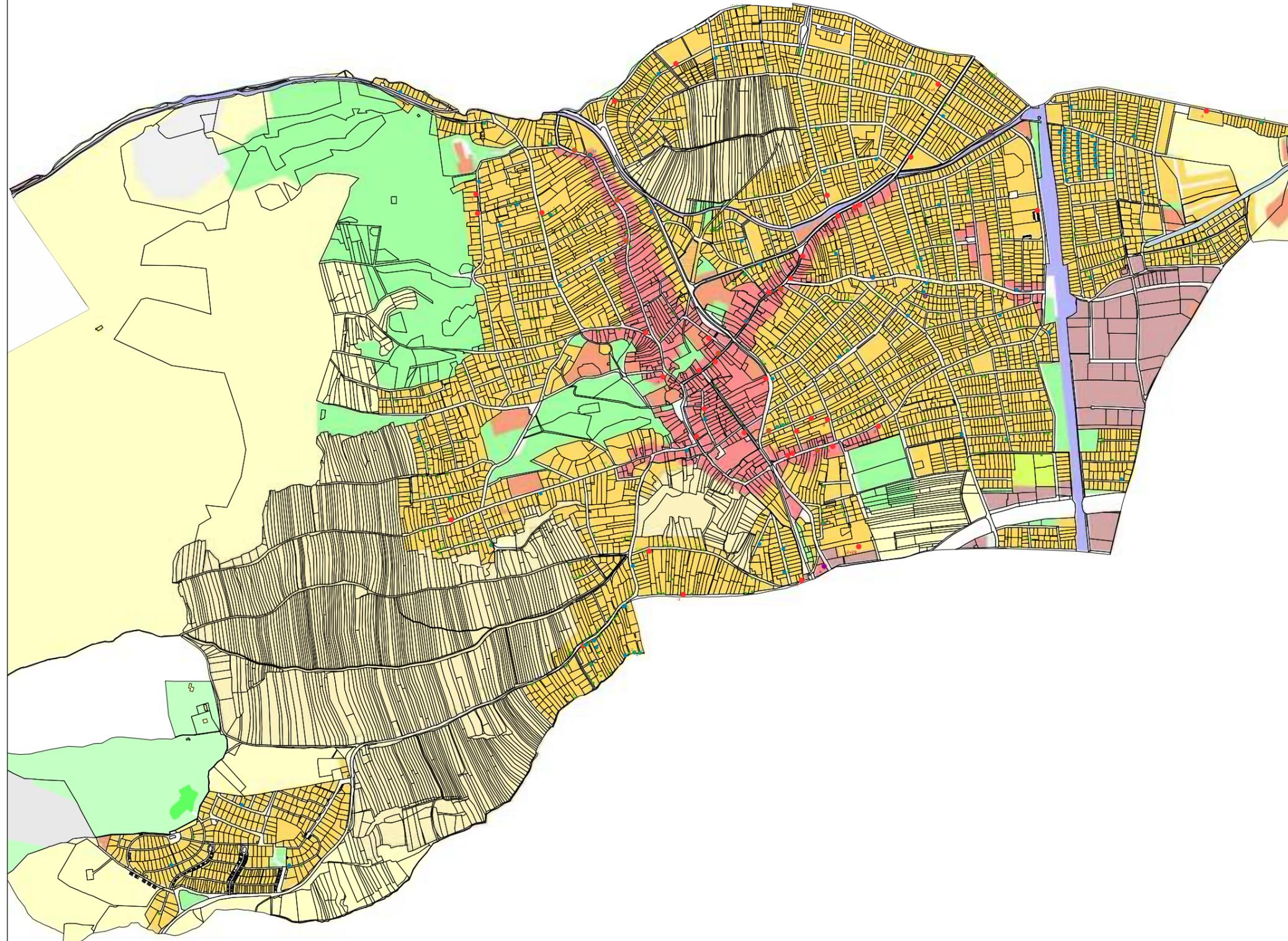


Bearbeitung: DI E. Böhm
 Technische Bearbeitung: Ing. H. Kopitz
 GZ: G14118 / Stand: Juli 2015

MARKTGEMEINDE PERCHTOLDSDORF

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT EVALUIERUNG 2015

Bautätigkeit nach Wohneinheiten
und Gebäudetypen von 2002-2014



Veränderung der Wohneinheiten nach Gebäudetypen

- Einfamilienhäuser
 - Zweifamilienhäuser
 - Reihenhäuser
 - Mehrfamilienhäuser/Wohnhausanlagen
- 11 Errichtung von 11 WE
-1 Abbruch von 1 WE
-1+2 Abbruch 1 WE Errichtung 2 WE

Quelle: Digitaler Flächenwidmungsplan der
Marktgemeinde Perchtoldsdorf
- 6. Änderung 2013 (DI Friedmann und Aujesky OG),
*) Meldeamt Perchtoldsdorf 1999 (teilweise aktualisiert 2001),
Meldeamt Perchtoldsdorf 2015, eigene Bearbeitung

0 100 200 400 600 800 m

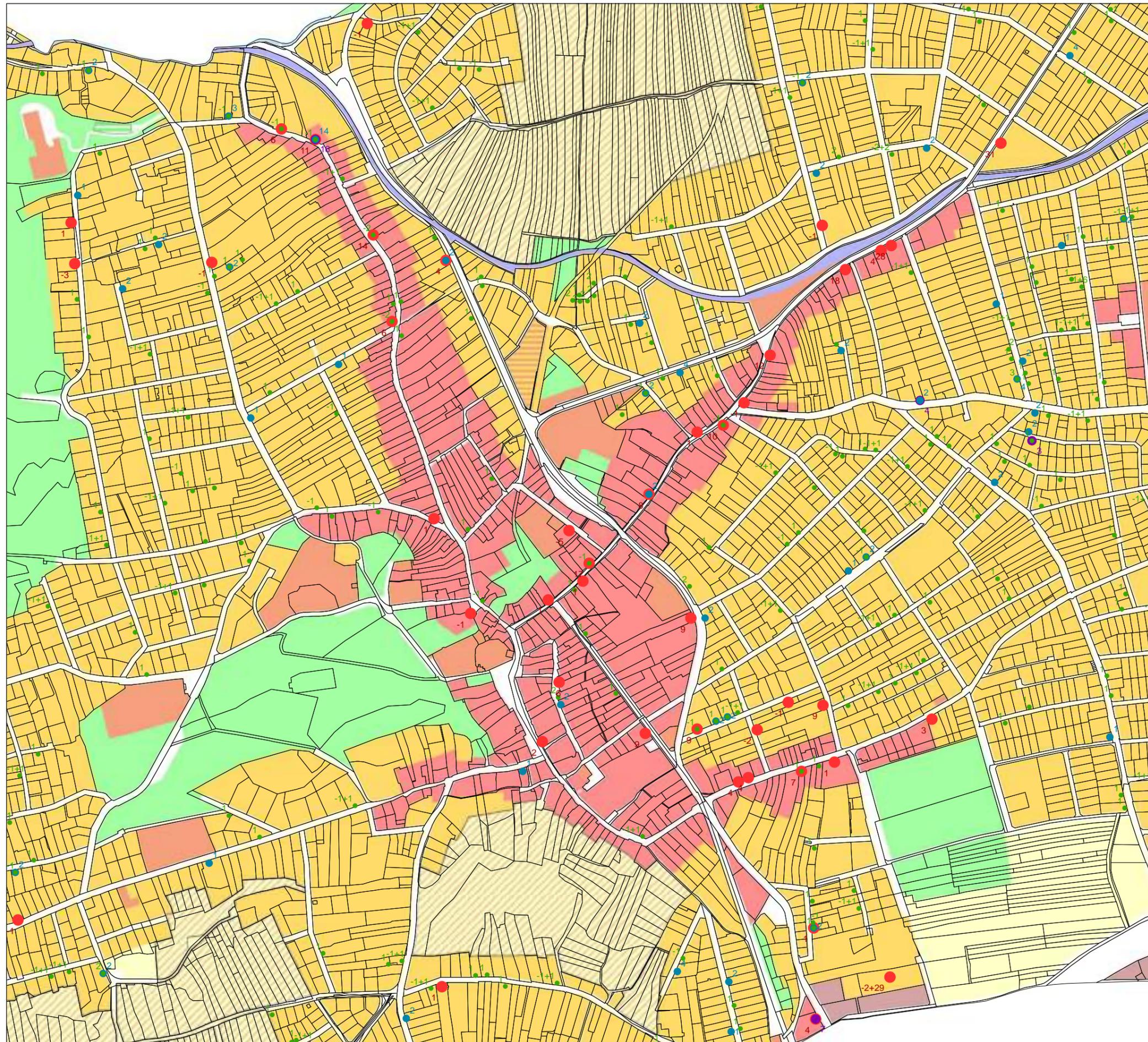


Bearbeitung: DI E. Böhm
Technische Bearbeitung: BSc C. Huber
GZ: G14118/ Stand: Juli 2015

MARKTGEMEINDE PERCHTOLDSDORF

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT EVALUIERUNG 2015

Bautätigkeit nach Wohneinheiten
und Gebäudetypen von 2002-2014



Veränderung der Wohneinheiten nach Gebäudetypen

- Einfamilienhäuser
 - Zweifamilienhäuser
 - Reihenhäuser
 - Mehrfamilienhäuser/Wohnhausanlagen
- 11 Errichtung von 11 WE
-1 Abbruch von 1 WE
-1+2 Abbruch 1 WE Errichtung 2 WE

Quelle: Digitaler Flächenwidmungsplan der
Marktgemeinde Perchtoldsdorf
- 6. Änderung 2013 (DI Friedmann und Aujesky OG),
*) Meldeamt Perchtoldsdorf 1999 (teilweise aktualisiert 2001),
Meldeamt Perchtoldsdorf 2015, eigene Bearbeitung

0 100 200 400 m



Bearbeitung: DI E. Böhm
Technische Bearbeitung: BSc C. Huber
GZ: G14118/ Stand: Juli 2015

BÜRO DR. PAULA
Raumplanung, Raumordnung und
Landschaftsplanung ZT-GmbH
A - 1030 Wien, Engelsbergg. 4/4.OG T 01-718 48 68 F/20
dr.paula@gpi.at www.gruppeplanung.at www.paula.at

ENTWICKLUNGSZIELE, MASSNAHMEN

Folgendes Dokument stellt eine Zusammenfassung der Entwicklungsziele und Maßnahmen (Stand: 1. Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes) dar. Im Zuge der 1. Änderung des ÖEK wird der Themenbereich „Siedlungswesen“ überarbeitet und neu dargestellt. Die übrigen Themenbereiche werden teilweise konkretisiert, jedoch nicht neu dargestellt. Die entsprechenden Plandarstellungen aus dem Jahr 2006 (Themenbereiche: „Grünraum und Landschaft“, „Wirtschaft“ und „Verkehr“) sind weiterhin rechtskräftig und bleiben daher unverändert.

1 LEITZIELE

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.

1.2 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

In der Marktgemeinde Perchtoldsdorf wird ein moderates Wachstum der Wohnbevölkerung im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sowie nach Maßgabe der den Zonen zugeordneten Zielfestlegungen angestrebt.

2 GRÜNRAUM UND LANDSCHAFT

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 dargestellte Freiflächen sollen erhalten werden.

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

2.2 GRÜN- UND FREIFLÄCHEN (SIEDLUNGSBEZOGEN)

Aufgrund der Standortgunst und des hohen Erholungswertes von Perchtoldsdorf soll die bestehende attraktive Ausstattung an Freizeit- und Erholungseinrichtungen sowie Schul- und Ausbildungsflächen im Grünland 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“ ÖEK 2006

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 1

- Durchmischte Nutzungen (Öffentliche Einrichtungen, Büros, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Wohnen, etc.) im Bereich der „Handelszone“ (als Teil der „Kernzone 1“) bei Bedarf forcieren.
- Durchmischte Nutzungen (Öffentliche Einrichtungen, Büros, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Wohnen, etc.) im Bereich der restlichen „Kernzone 1“ beibehalten.
- Historische Bebauungsstruktur in der „Kernzone 1“ erhalten.
- Bei der Errichtung von Neubauten ist die historische Bausubstanz und Baustruktur zu berücksichtigen.

- Maßvolle innere Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetz 2014 und der NÖ Bauordnung 2014 zur Sicherung der Funktion der „Kernzone 1“.
- In der „Kernzone 1“ wird entsprechend der bestehenden historischen Bebauungsweise und -struktur eine verdichtete Bebauungsstruktur angestrebt.

Kernzone 2

- Durchmischte Nutzungen (Öffentliche Einrichtungen, Büros, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Wohnen, etc.) im Bereich der „Kernzone 2“ beibehalten.
- Bei der Errichtung von Neubauten ist die angrenzende, bestehende Bausubstanz und Baustruktur in der „Kernzone 2“ zu berücksichtigen.
- Maßvolle innere Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetz 2014 und der NÖ Bauordnung 2014 zur Sicherung der Funktion der „Kernzone 2“.
- In der „Kernzone 2“ wird entsprechend der bestehenden Bebauungsweise und -struktur eine geringer verdichtete Bebauungsstruktur als in der Kernzone 1 angestrebt.

Wohnzone 2

- In der „Wohnzone 2“ wird eine gering verdichtete Bebauungsstruktur angestrebt.
- In der „Wohnzone 2“ wird eine geringe innere Verdichtung zur Sicherung der geordneten Entwicklung der „Wohnzone 2“ angestrebt.

Wohnzone 1

- In der „Wohnzone 1“ wird eine lockere Bebauungsstruktur angestrebt.
- In der „Wohnzone 1“ wird keine weitere Verdichtung zur Sicherung der geordneten Entwicklung der „Wohnzone 1“ angestrebt.

Cottage - Wohnzone

- Sicherung einer starken Durchgrünung in Form von Hausgärten zur Gewährleistung einer geordneten Entwicklung der „Cottage Wohnzone“.
- In der „Cottage Wohnzone“ wird eine sehr lockere Bebauungsstruktur angestrebt.
- In der „Cottage Wohnzone“ wird keine Verdichtung zur Sicherung der geordneten Entwicklung der „Cottage Wohnzone“ angestrebt.

Betriebszone

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

Vgl. Konzept „Siedlungswesen“ 1. Änderung ÖEK

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 (kernebietsähnliche 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“ ÖEK 2006

Ziel der Gemeinde ist weiters die Sicherung der Weinbaubetriebe bzw. der Erhalt und die bedarfsgerechte Erweiterung der Weinbaugebiete sowie zugehöriger Lager- und Produktionsbereichen im Grünland.

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.

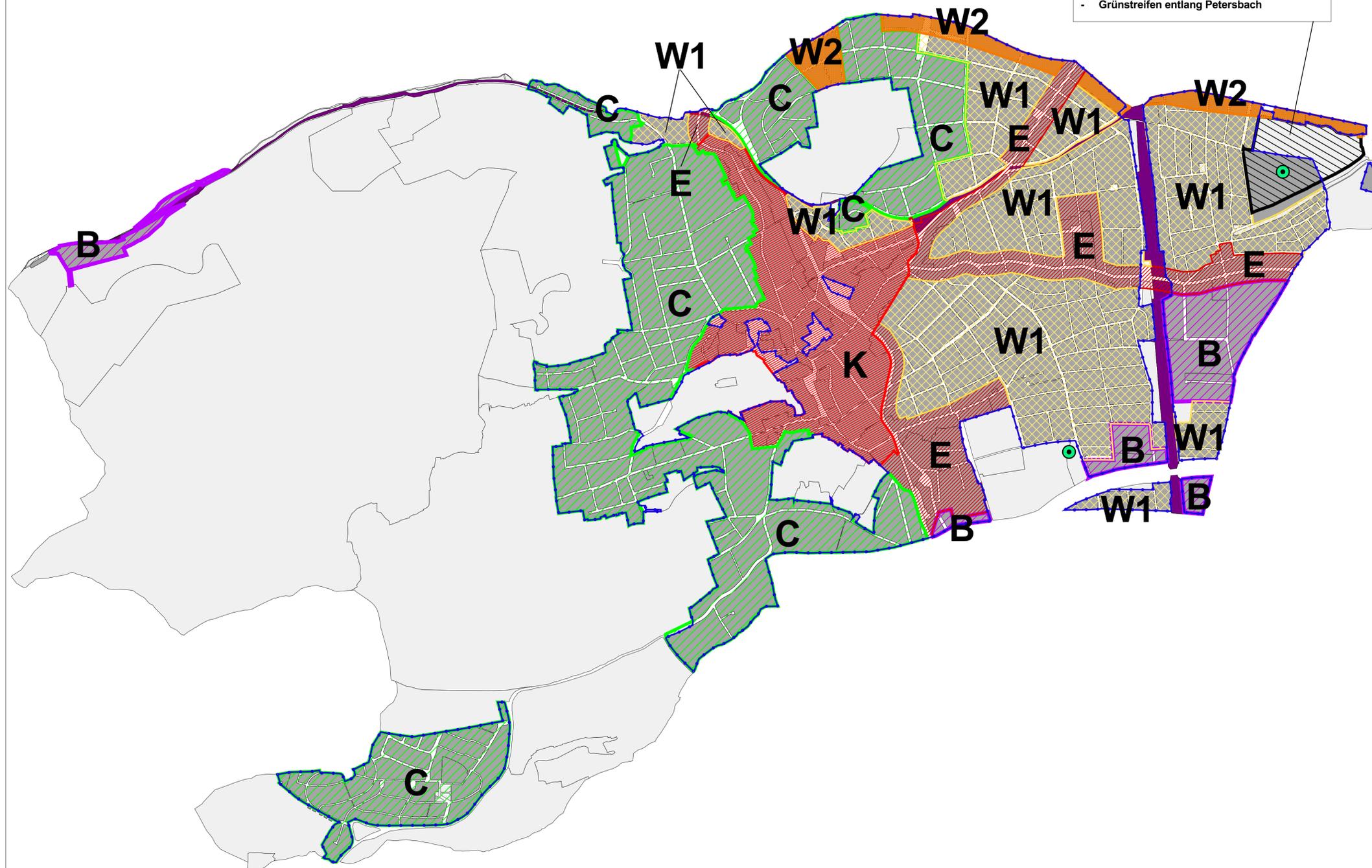
Siehe auch Plandarstellung „Verkehr“ ÖEK 2006

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

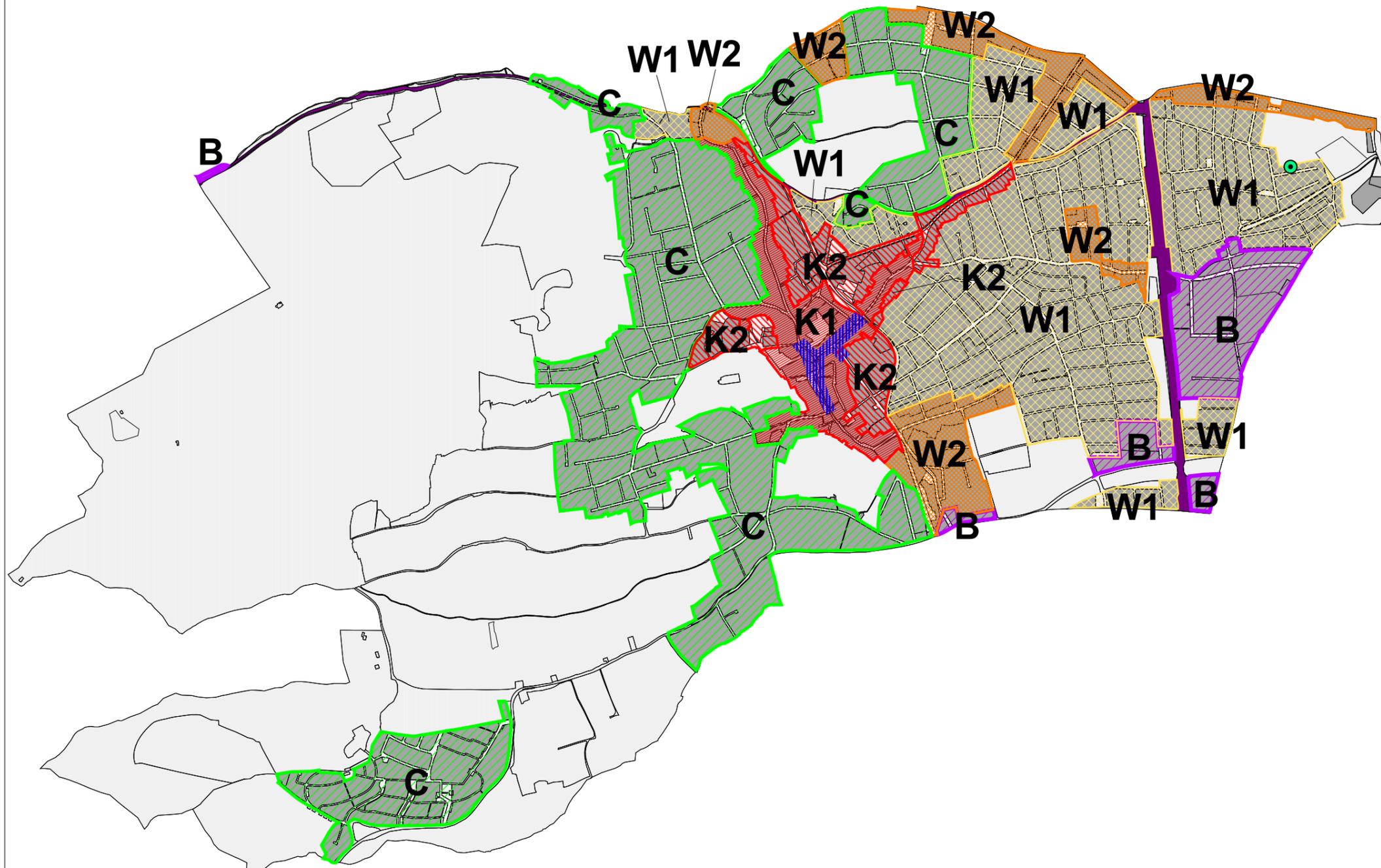
GRUPPENPLANUNG

MARKTGEMEINDE PERCHTOLDSDORF

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Siedlungswesen

ENTWURF 1. Änderung ÖEK



- Kernzone 1 (K1)
- Handelszone
- Kernzone 2 (K2)
- Wohnzone 2 (W2)
- Wohnzone 1 (W1)
- Cottage - Wohnzone (C)
- Betriebs- und Gewerbezone (B)
- Möglicher Standort für soziale Einrichtungen
- Bauland
- Bahn

Quelle: Digitaler Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Perchtoldsdorf - 6. Änderung 2013 (DI Friedmann und Aujesky OG), eigene Bearbeitung

0 250 500 750 1000 Meter



Bearbeitung: DI. E. Böhm
GZ: G14118 / EK1 / 15
Plandatum: 2015-09-18
Gemeinderatsbeschuß:

Amt der NÖ Landesregierung
Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht
als Umweltbehörde gem. NÖ ROG 2014
Landhausplatz 1
3109 St. Pölten

Perchtoldsdorf, am.....

Betrifft: Marktgemeinde Perchtoldsdorf
Örtliches Raumordnungsprogramm
1. Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes
Entscheidung über die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung

Die Gemeinde beabsichtigt, das Örtliche Raumordnungsprogramm zu ändern.

Ein Vorentwurf (erstellt von Büro Dr. Paula ZT-GmbH unter der Zl. G14118/EK1/15 am 18.9.2015) liegt bereits vor. Nach Abwägung der als relevant erkannten Kriterien hat die Gemeinde entschieden, dass keine Strategische Umweltprüfung bei der Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms durchgeführt wird.

Diese Entscheidung sowie die zugrunde liegenden Unterlagen werden der Umweltbehörde zur Kenntnisnahme bzw. zur Abgabe einer Stellungnahme übermittelt.

.....
(Unterschrift des Bürgermeisters)

Beilagen:

- Vorentwurf zur Änderung des Örtl. Raumordnungsprogramms (1 Plandarstellung)
- Untersuchungsergebnisse des Screenings

PRÜFUNG DER NOTWENDIGKEIT ÜBER DIE DURCHFÜHRUNG EINER STRATEGISCHEN UMWELTPRÜFUNG (SUP)

Marktgemeinde Perchtoldsdorf
 Örtliches Raumordnungsprogramm
 1. Änderung Örtliches Entwicklungskonzept
 GZ: G14118 / Stand: 18.9.2015 / Planverfasser: Büro Dr. Paula ZT-GmbH

Zu der im beiliegenden Vorentwurf dargestellten Änderung des ÖROP wird festgestellt:

kein Screening erforderlich – keine SUP

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Änderungspunkte vom Inhalt und Umfang so geringfügig, dass erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt ausgeschlossen werden können 	<i>betroffene Änderungspunkte:</i> 2, 3¹
---	---

SUP obligatorisch durchzuführen (siehe Screening-Formular 3 und Scoping)

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Änderungspunkte als Rahmen für Projekte gemäß Anhänge I und II der UVP-Richtlinie (85/337/EWG) 	<i>betroffene Änderungspunkte:</i> -	SUP erforderlich
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Änderungspunkte mit möglicherweise erheblichen Auswirkungen auf Europaschutzgebiete 	<i>betroffene Änderungspunkte:</i> -	
Screening erforderlich (siehe Screening-Formular 3 und Scoping)		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Screeningergebnis: erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt möglich – weitere Untersuchungen erforderlich. 	<i>betroffene Änderungspunkte:</i> -	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Screeningergebnis: erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten – weitere Untersuchungen nicht erforderlich. 	<i>betroffene Änderungspunkte:</i> 1	

¹ Bei den Änderungspunkten 2 und 3 handelt es sich lediglich um die Konkretisierung bzw. Nachschärfung von im rechtsgültigen Entwicklungskonzept bestehenden Zielfestlegungen der Marktgemeinde Perchtoldsdorf. Erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt können daher ausgeschlossen werden.

ABSCHÄTZUNG DER AUSWIRKUNGEN

Tabelle 1: Übersicht über alle screeningrelevanten Änderungspunkte

PLANUNGSABSICHTEN		AUSWIRKUNGEN auf Schutzgüter						
der Marktgemeinde Perchtoldsdorf gemäß vorliegendem Vorentwurf Örtliches Raumordnungsprogramm 1. Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes GZ: G14118 Stand: 18.9.2015 Planverfasser: Büro Dr. Paula ZT-GmbH		Boden, Untergrund	Wasser	Luft, Klima	Natur, Landschaft	Gefahren für die menschliche Gesundheit und für Sachwerte	Kultur, Ästhetik	
		Nr.	Art der Festlegung					
		1	Überarbeitung Örtliches Entwicklungskonzept - Themenbereich Siedlungswesen, KG Perchtoldsdorf	0	0	0	0	0
2	Konkretisierung des Entwicklungsziels <i>Grün- und Freiflächen (siedlungsbezogen)</i> , KG Perchtoldsdorf	0	0	0	0	0	0	
3	Konkretisierung des Entwicklungsziels <i>Sicherung der Weinbaubetriebe</i> , KG Perchtoldsdorf	0	0	0	0	0	0	
+ positive Auswirkungen		unerhebliche Auswirkungen				keine SUP		
0	keine oder geringe Auswirkungen							
-	wesentliche negative Auswirkungen	erhebliche Auswirkungen				SUP		
<i>Soweit relevant und erforderlich wurde der kumulative sowie der grenzüberschreitende Charakter der geplanten Festlegungen berücksichtigt.</i>								

Tabelle 2: Abschätzung der Auswirkungen – Details

Nr.	Art der Festlegung
1	<p><u>Überarbeitung Örtliches Entwicklungskonzept – Themenbereich Siedlungswesen, KG Perchtoldsdorf:</u></p> <p>In der Marktgemeinde Perchtoldsdorf steht ein Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK) aus dem Jahr 2006 in Rechtskraft. Der Teilbereich Siedlungswesen des ÖEK wurde – nach rd. 10 Jahren Rechtskraft – im Jahr 2015 einer Evaluierung unterzogen. Aufbauend auf den durchgeführten Analysen und der Evaluierung soll der Themenbereich Siedlungswesen im Zuge der ggst. Änderung überarbeitet werden.</p> <p>Die Überprüfung der Entwicklung der letzten 10 Jahre auf Übereinstimmung mit den Zielsetzungen des ÖEK hat ergeben, dass diese im Rahmen der Zielfestlegungen liegen. Im Zuge der ggst. Änderung sollen die Zielformulierungen jedoch vereinheitlicht und geringfügig konkretisiert werden.</p> <p>Des Weiteren soll die im Entwicklungskonzept Themenbereich Siedlungswesen festgelegte Zonierung auf Grundlage der durchgeführten Evaluierung geringfügig überarbeitet und an bereits erfolgte bzw. nicht mehr erwartete Entwicklungen, aktuelle Bestandsstrukturen sowie die aktuelle Flächenwidmung angepasst werden.</p> <p>Durch die geplante Änderung werden die im rechtsgültigen ÖEK festgelegten Entwicklungsmöglichkeiten (Bebauungsdichte, innere Siedlungsentwicklung, etc.), durch den Entfall der „Entwicklungsgebiete“, einer Differenzierung der „Kernzone“ sowie einer Ausweitung der „Wohnzone“ beschränkt (siehe Vorentwurf zur Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes). Hierdurch soll auch das Ziel einer maßvollen Bevölkerungsentwicklung weiterverfolgt werden.</p>
<p>▪ Schutzgüter</p>	
<i>mögliche Auswirkungen</i>	Erläuterungen
<p>▪ Boden, Untergrund</p>	
<i>Bodenverbrauch, Versiegelungsgrad</i>	Der Bodenverbrauch und der Versiegelungsgrad werden durch die geplante Maßnahme nicht erhöht, da diese eine Reduktion der möglichen Bebauungsdichten sowie keine zusätzlichen Flächen für Siedlungsentwicklung vorsieht.
<p>▪ Wasser</p>	
<i>Stoffeintrag, Erschöpfung, Uferfreihaltung</i>	Im Gemeindegebiet von Perchtoldsdorf verlaufen mehrere Fließgewässer. Ein wasserrechtliches Schutzgebiet (Schutz Schwabbrunnen II und III, WVA Perchtoldsdorf) liegt ebenfalls im Ortsgebiet. Durch die geplante Änderung sind keine relevanten Umweltauswirkungen auf Uferfreihaltung, Erschöpfung und Stoffeintrag gegeben.
<p>▪ Luft, Klima</p>	
<i>Durchlüftung, Schadstoffe</i>	Das Gemeindegebiet von Perchtoldsdorf stellt kein PM10 Sanierungsgebiet dar. Durch die geplante Maßnahme sind keine umweltrelevanten Auswirkungen auf Durchlüftung und Schadstoffeintrag gegeben.

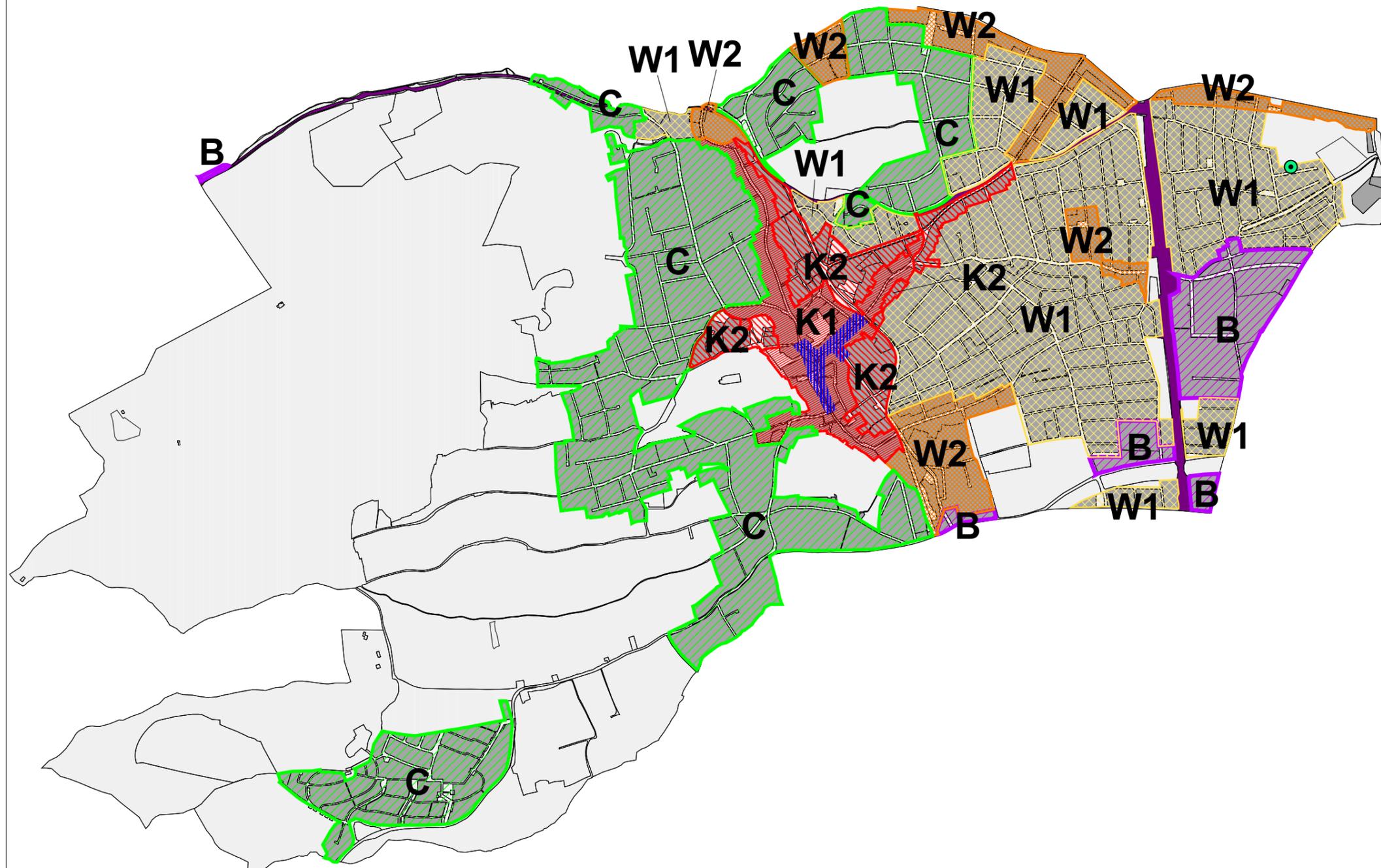
▪ Natur, Landschaft	
<i>Beunruhigung, Zerstörung, Zerschneidung, Wald, Erholung</i>	Im Westen des Gemeindegebietes befindet sich das Natura 2000 Gebiet Wienerwald-Thermenregion (FFH, Vogelschutz), welches außerhalb des Siedlungsgebietes liegt. Das Landschaftsschutzgebiet Wienerwald, der Naturpark Föhrenberge und der Biosphärenpark Wienerwald liegen westlich der Landesstraße L 13. Durch die geplante Maßnahme werden die bestehenden Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich Siedlungswesen eingeschränkt, wodurch keine negativen umweltrelevanten Auswirkungen auf Natur und Landschaft gegeben sind.
▪ Gefahren für die menschliche Gesundheit und Sachwerte	
<i>Lärm, Erschütterungen, Geruch, Unfallgefahren, Standortgefahren, Oberflächenabfluss, Hochwasserabfluss</i>	An der nördlichen Gemeindegrenze von Perchtoldsdorf (Dürre Liesing) sowie im Osten im Bereich Petersbach befindet sich ein Hochwasserabflussbereich (HQ 100) gem. NÖ Atlas. Im Westen des Ortsgebietes von Perchtoldsdorf befinden sich gelbe und rote Gefahrenzonen lt. Gefahrenzonenplan der Wildbach- und Lawinenverbauung. Teile des westlichen Gemeindegebietes von Perchtoldsdorf sind in der geogenen Gefahrenhinweiskarte des Landes Niederösterreich farbig ausgewiesen. Durch die ggst. Änderungen (Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich Siedlungswesen) sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.
▪ Kultur, Ästhetik	
<i>Erbe, Denkmal, Ortsbild, Landschaftsbild</i>	Da durch die geplante Änderung die bestehenden Bebauungsstrukturen überwiegend erhalten bzw. die Entwicklungsmöglichkeiten (Verdichtung) eingeschränkt werden, sind wesentliche negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf denkmalgeschützte Objekte nicht zu erwarten.

MARKTGEMEINDE PERCHTOLDSDORF

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Siedlungswesen

VORENTWURF 1. Änderung ÖEK



- Kernzone 1 (K1)
- Handelszone
- Kernzone 2 (K2)
- Wohnzone 2 (W2)
- Wohnzone 1 (W1)
- Cottage - Wohnzone (C)
- Betriebs- und Gewerbezone (B)
- Möglicher Standort für soziale Einrichtungen
- Bauland
- Bahn

Quelle: Digitaler Flächenwidmungsplan der
Marktgemeinde Perchtoldsdorf - 6. Änderung 2013
(DI Friedmann und Aujesky OG),
eigene Bearbeitung

0 250 500 750 1000 Meter



Bearbeitung: DI. E. Böhm
GZ: G14118 / EK1 / 15
Plandatum: 2015-09-18
Gemeinderatsbeschuß:



POLITISCHER BEZIRK MÖDLING
LAND NIEDERÖSTERREICH

KUNDMACHUNG

Die Marktgemeinde Perchtoldsdorf beabsichtigt **das örtliche Entwicklungskonzept** zum örtlichen Raumordnungsprogramm zu ändern.

Der **Entwurf der 1. Änderung des örtlichen Entwicklungskonzeptes** zum örtlichen Raumordnungsprogramm wird gemäß § 25 Abs. 1-5 des NÖ - Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. 3/2015 i.d.g.F., durch sechs Wochen, das ist in der Zeit

vom 7. Oktober 2015 bis 18. November 2015

im Gemeindeamt der Marktgemeinde Perchtoldsdorf zur allgemeinen Einsicht aufgelegt. Jedermann ist berechtigt, innerhalb der Auflegungsfrist zum **Entwurf der 1. Änderung des örtlichen Entwicklungskonzeptes** zum örtlichen Raumordnungsprogramm schriftlich Stellung zu nehmen.

Bei der endgültigen Beschlussfassung durch den Gemeinderat werden rechtzeitig abgegebene Stellungnahmen in Erwägung gezogen. Der Verfasser einer Stellungnahme hat keinen Rechtsanspruch darauf, dass eine Anregung in irgendeiner Form Berücksichtigung findet.

Der Bürgermeister

(Martin Schuster)

Angeschlagen am: 7. Oktober 2015

Abgenommen am: 19. November 2015

NS:

Es wird ersucht, in der Stellungnahme auf den **Entwurf der 1. Änderung des örtlichen Entwicklungskonzeptes** hinzuweisen.

Diese Kundmachung wird zur Kenntnisnahme übermittelt:

- **den angrenzenden Gemeinden,**
- **NÖ Wirtschaftskammer**, Landsbergerstraße 1, 3100 St. Pölten
- **Kammer für Arbeiter und Angestellte für Niederösterreich**, Windmühlgasse 28, 1061 Wien
- **NÖ Landes-Landwirtschaftskammer**, Wiener Straße 64, 3100 St. Pölten
- **Interessenvertretungen für die Gemeinden** im Sinne des § 119 der NÖ Gemeindeordnung 1973, LGBl. 1000
- **Amt der NÖ-LRG, Abt. RU1**, Landhausplatz 1/Haus16, 3109 St. Pölten

MARKTGEMEINDE PERCHTOLDSDORF
ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM
(1. Änderung örtliches Entwicklungskonzept)
Entwurf des Verordnungstextes

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Perchtoldsdorf beschließt nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen in seiner Sitzung vom, Top, folgende

V E R O R D N U N G

§ 1 Örtliches Raumordnungsprogramm

Auf Grund des § 24 und § 25 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015 i.d.g.F. wird hiermit das örtliche Raumordnungsprogramm für die KG Perchtoldsdorf (1. Änderung örtliches Entwicklungskonzept) dahingehend abgeändert, dass das örtliche Entwicklungskonzept abgeändert und neu dargestellt wird.

§ 2 Allgemeine Einsichtnahme

Die in § 1 angeführte und von der Büro Dr. Paula, Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbH unter Zl. G14118/EK1/15 verfasste Plandarstellung zum örtlichen Entwicklungskonzept, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 3 Schlussbestimmung

Diese Verordnung tritt nach ihrer Genehmigung durch die NÖ Landesregierung und nach ihrer darauffolgenden Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Perchtoldsdorf, am

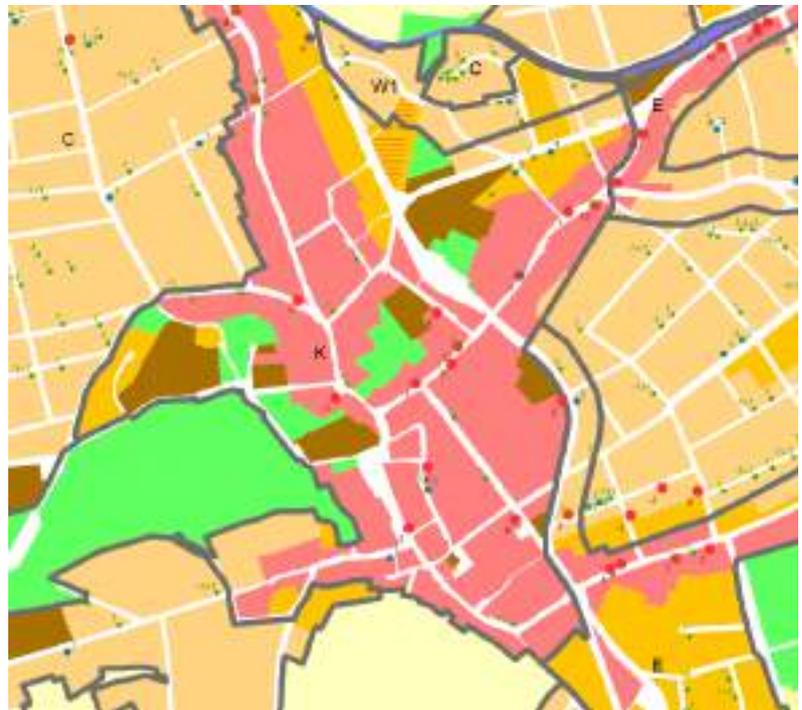
Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister

angeschlagen am:

abgenommen am:

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT PERCHTOLDSDORF 2006 Analyse 2015



Inhaltsverzeichnis

1	AUSGANGSLAGE	3
2	ANALYSE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG	4
2.1	Entwicklung der Bevölkerung (HWS/NWS)	4
2.1.1	Entwicklung der Bevölkerung in Perchtoldsdorf (HWS)	4
2.1.2	Veränderung der räumlichen Verteilung der Bevölkerung in Perchtoldsdorf (HWS)	6
2.1.3	Entwicklung der Bevölkerung in Perchtoldsdorf (NWS)	7
2.1.4	Veränderung der räumlichen Verteilung der Bevölkerung in Perchtoldsdorf (NWS)	8
2.1.5	Entwicklung der Bevölkerung im Bezirk Mödling (HWS)	9
2.1.6	Zusammenfassung	11
2.2	Entwicklung der Gesamtbevölkerung	12
2.2.1	Wohnbevölkerung nach Alter und Geschlecht	12
2.2.2	Geburten- und Wanderungsbilanz	14
2.2.3	Entwicklung der Gesamtwohnbevölkerung (HWS + NWS) in Perchtoldsdorf	15
2.2.4	Veränderung der räumlichen Verteilung der Gesamtwohnbevölkerung (HWS + NWS) in Perchtoldsdorf	16
2.2.5	Veränderung der Einwohnerdichte der Gesamtwohnbevölkerung (HWS + NWS) in Perchtoldsdorf	17
2.2.6	Zusammenfassung	20
2.2.7	Evaluierung in Bezug auf die Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes	21
2.3	Entwicklung der Arbeitsbevölkerung	25
2.3.1	Entwicklung der Arbeitsbevölkerung in Perchtoldsdorf von 2001 - 2012	25
2.3.2	Analyse der Pendlerbewegungen in Perchtoldsdorf von 2001 - 2012	27
2.3.3	Zusammenfassung	28
2.4	Prognose Bevölkerungsentwicklung	29
2.4.1	Prognose der Bevölkerungsentwicklung (Szenarien)	29
2.4.2	Zusammenfassung	30
2.5	Regionale Aspekte der Bevölkerungsentwicklung	31
2.5.1	Regionale Aspekte der Bevölkerungsentwicklung (unter Beachtung ausgewählter Projekte in den Nachbargemeinden)	31
3	ANALYSE BAUTÄTIGKEIT	33
3.1	Analyse der Bautätigkeit nach Gebäudearten	33
3.2	Analyse der Bautätigkeit im Bereich von Wohneinheiten	33
3.3	Analyse der Bautätigkeit Mehrfamilienhäuser / Wohnbau	35

3.4	Entwicklung der Baulandreserven in Perchtoldsdorf	36
3.5	Entwicklung der Haushaltsgrößen in Perchtoldsdorf	37
3.6	Räumliche Verteilung der Bautätigkeit nach Wohneinheiten (Haushalte) in Perchtoldsdorf.....	38
3.7	Evaluierung in Bezug auf die Festlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes.....	39
3.8	Zusammenfassung	41
4	ANALYSE BEBAUUNGSSTRUKTUR	42
4.1	Analyse der geltenden Bebauungsbestimmungen im Hinblick auf ihre Effizienz und Leistungsfähigkeit zur Zielerreichung des ÖEK	42
4.2	Zusammenfassung	43
5	ZUSAMMENFASSUNG ANALYSE.....	44
6	VERZEICHNISSE	49
6.1	Abbildungsverzeichnis	49
6.2	Tabellenverzeichnis	50
6.3	Quellenverzeichnis.....	50
7	ANLAGE	51
7.1	Planmappe.....	51

1 AUSGANGSLAGE

In der Marktgemeinde Perchtoldsdorf steht ein Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK) aus dem Jahr 2006 in Rechtskraft.

Nach Ablauf von rd. 10 Jahren ist es an der Zeit, die Ziele des Leitbildes und des Örtlichen Entwicklungskonzeptes an Hand der aktuellen Daten aus 2014 bzw. 2015 zu überprüfen.

Hauptziel der Gemeinde war es damals, im Planungszeitraum bis 2015 eine maßvolle Entwicklung der Wohnbevölkerung zu erzielen (rd. 17.000 EinwohnerInnen). Im Hinblick darauf wurden der Flächenwidmungsplan und der Bebauungsplan an diese Zielfestlegung angepasst.

Es erscheint daher sinnvoll, vor Ablauf des Planungszeitraumes die Festlegungen des ÖEK im Hinblick auf das Thema Siedlungswesen zu evaluieren, auf ihre Sinnhaftigkeit zu überprüfen und allenfalls Abänderungen vorzunehmen. Durch eine Überprüfung der bisher umgesetzten Maßnahmen und deren Ergebnisse soll eine allfällige Nachjustierung und Feinabstimmung der Umsetzung möglich werden, die auch weiterhin die bisher erfolgreiche Zielerreichung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes garantiert.

Als Basis für die Evaluierung wurde eine Analyse des Themenbereiches Siedlungswesen vorgenommen. Die Themenbereiche Grünraum und Landschaft, Wirtschaft sowie Verkehr sind nicht Gegenstand der vorliegenden Evaluierung.

Hinweis:

Im Jahr 2012 ist durch einen Gebietstausch mit der Nachbargemeinde Kaltenleutgeben unter anderem der Bereich Kalksteinbruch Fröstl zum Gemeindegebiet von Perchtoldsdorf hinzugekommen. Aufgrund der besonderen Lage des Steinbruchs im Nahbereich zum Tirolerhof sowie im Wienerwald ist eine mögliche Nachnutzung noch ungeklärt. Die Thematik wurde bereits in Dialogveranstaltungen bzw. einer Volksbefragung behandelt. Da die Diskussionsprozesse hierzu aktuell noch nicht abgeschlossen sind wird bezüglich einer eventuellen Nachnutzung auf zukünftige Untersuchungen bzw. Überarbeitungen des ÖEK verwiesen.

2 ANALYSE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

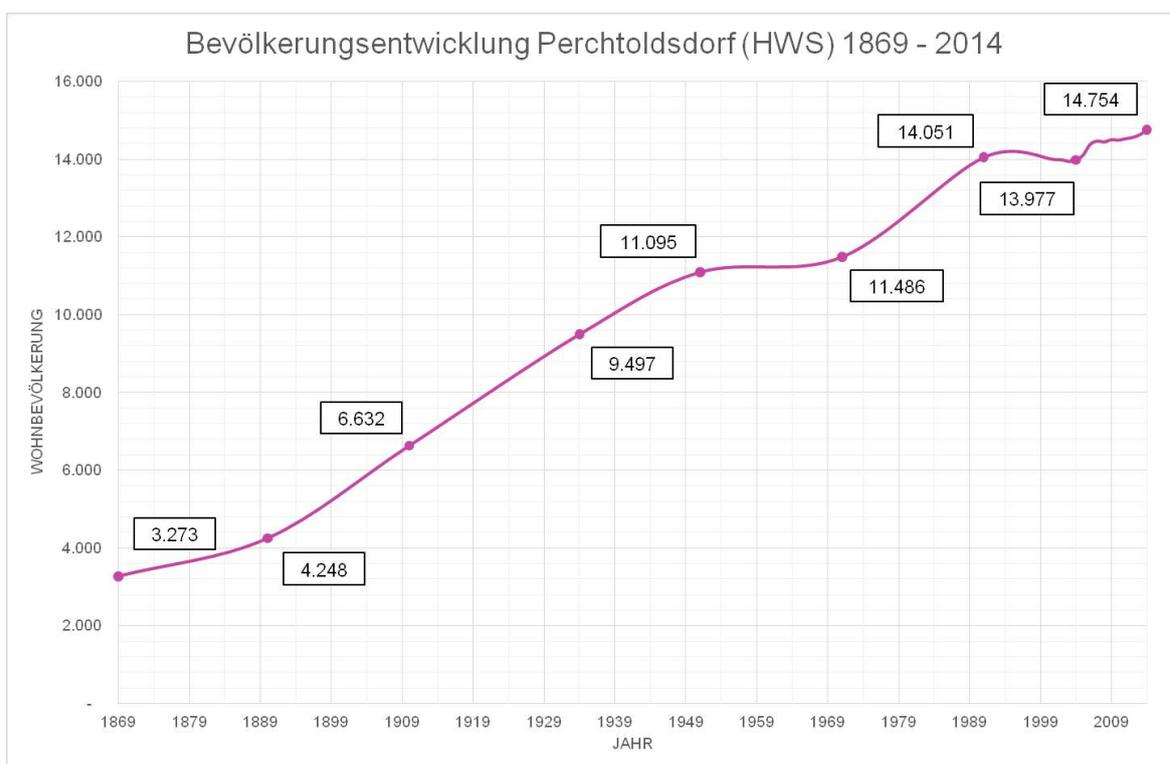
2.1 ENTWICKLUNG DER BEVÖLKERUNG (HWS/NWS)

2.1.1 ENTWICKLUNG DER BEVÖLKERUNG IN PERCHTOLDSORF (HWS)

Die Marktgemeinde Perchtoldsdorf weist bereits seit 1869 eine stetige Zunahme der Wohnbevölkerung auf, wobei von 1971 - 1991 ein überdurchschnittlich hoher Zuwachs von rd. + 22 % festzustellen war. Erst in den letzten zwei Jahrzehnten ist das Wachstum der Hauptwohnsitzfälle in der Gemeinde zurückgegangen.

Seit 1869 stieg die Bevölkerung in der Gemeinde insgesamt um 11.480 Hauptwohnsitzfälle, was einem durchschnittlichen jährlichen Zuwachs von rund 80 Personen entspricht.

Abbildung 1: Entwicklung der Wohnbevölkerung (Hauptwohnsitzfälle) 1869 bis 2014



Quelle: Statistik Austria, VZ 2001; Ein Blick auf die Gemeinde, Einwohnerzahl und Komponenten der Bevölkerungsentwicklung (2002 - 2013); Bevölkerungsstand und -struktur (2014).

Die Anzahl der Hauptwohnsitzfälle in Perchtoldsdorf weist nach 2001 einen leichten Rückgang auf. Ab 2003 bis 2007 ist eine Bevölkerungszunahme zu verzeichnen.

Tabelle 1: Gemeindeentwicklung Perchtoldsdorf in den Jahren 2001 - 2015 (HWS)

				Veränderung in Prozent		
	2001	2011	2015	2001 - 2011	2011 - 2015	2001 - 2015
HWS	13.998	14.535	14.966	+ 3,84%	+ 2,97%	+ 6,92%

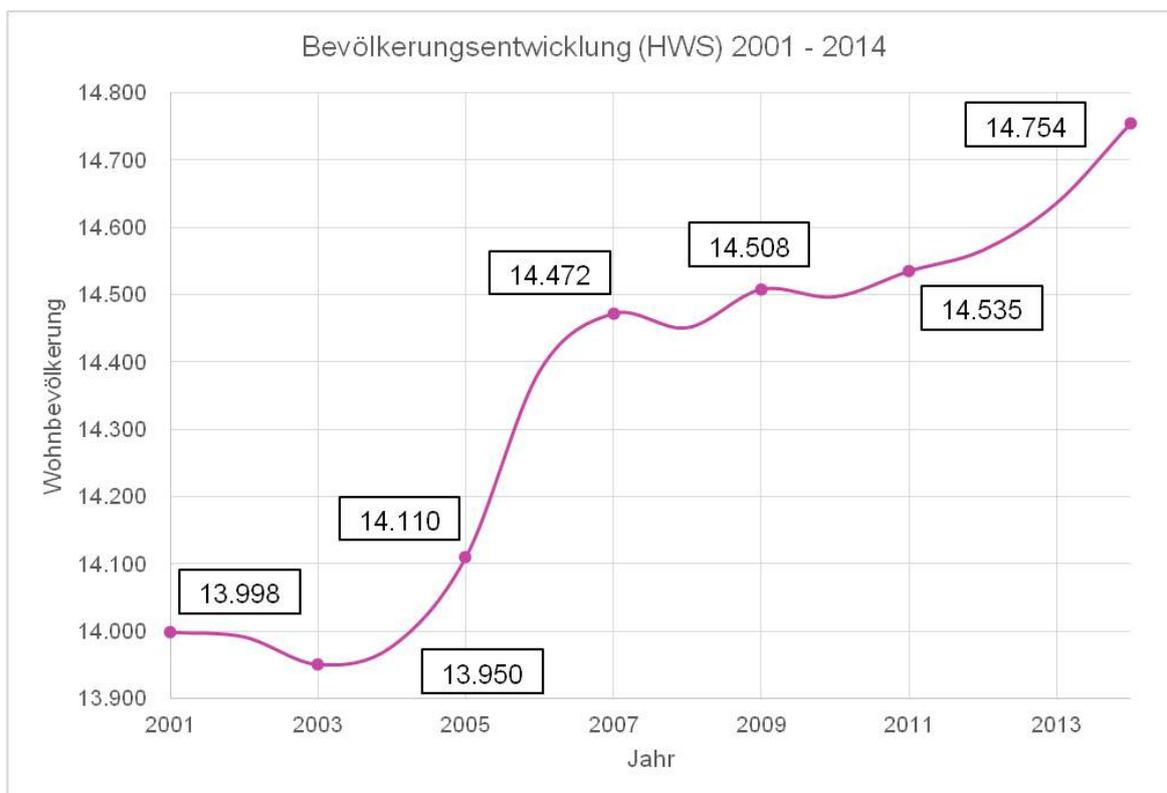
Quelle: Statistik Austria, VZ 2001; Ein Blick auf die Gemeinde, Einwohnerzahl und Komponenten der Bevölkerungsentwicklung (2002 -2013), Wert 2015 von Gemeinde

Zwischen 2005 und 2007 kam es zu einem starken Anstieg der Wohnbevölkerung mit einem durchschnittlichen jährlichen Zuwachs von rund 180 Hauptwohnsitzfällen. Zwischen 2007 und 2014 ergab sich in Folge ein abgeschwächtes Wachstum von durchschnittlich rund 40 Hauptwohnsitzfällen pro Jahr.

Im Vergleich dazu ist über den Zeitraum 2001 - 2014 die Wohnbevölkerung durchschnittlich jährlich um rund 60 Hauptwohnsitzfälle gewachsen.

In den Jahren 2008 und 2010 bestand eine geringfügig rückläufige Bevölkerungsentwicklung. Seit 2001 stieg die Bevölkerung insgesamt um 756 EinwohnerInnen, im Jahr 2014 lag die Zahl der Hauptwohnsitzfälle bei 14.754.

Abbildung 2: Entwicklung der Wohnbevölkerung (Hauptwohnsitzfälle) 2001 - 2014



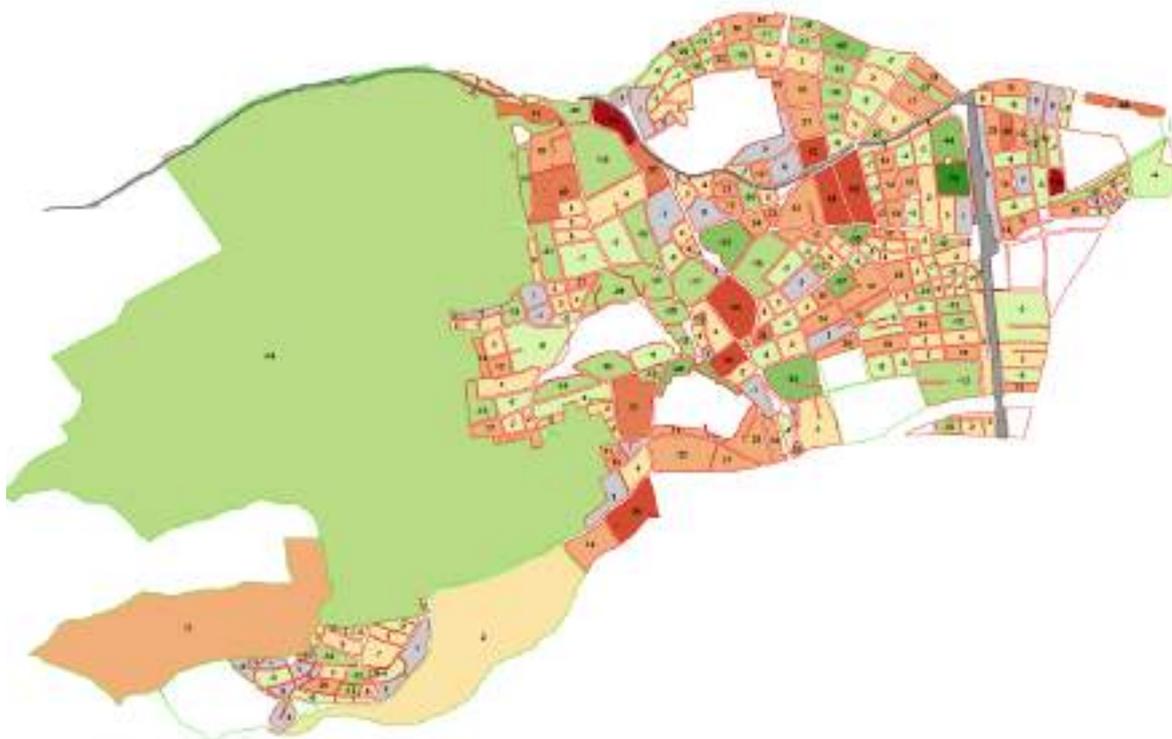
Quelle: Statistik Austria, VZ 2011; Ein Blick auf die Gemeinde, Einwohnerzahl und Komponenten der Bevölkerungsentwicklung (2012 - 2013); Bevölkerungsstand und -struktur (2014).

2.1.2 VERÄNDERUNG DER RÄUMLICHEN VERTEILUNG DER BEVÖLKERUNG IN PERCHTOLDSDORF (HWS)

Im Zuge der Grundlagenforschung zum ÖEK 2006 wurde aufbauend auf die Einwohnerdaten aus dem Jahr 1999¹ eine Analyse der Einwohnerverteilung auf Baublockebene durchgeführt. Diese Daten können nun mit den aktuellen Einwohnerdaten vom 1.1.2015 verglichen werden.

Dieser Vergleich bildet die Veränderung der räumlichen Verteilung der Hauptwohnsitzfälle in einem Zeitraum von 15 Jahren ab. Siehe auch Karte in der Planmappe im Anhang.

Abbildung 3: Veränderung der Hauptwohnsitzfälle (HWS) zwischen 1999 und 2015 in absoluten Werten



Quelle: Büro Dr. Paula ZT-GmbH, eigene Darstellung

Aus der oben dargestellten Abbildung ist erkennbar, dass die Veränderung der Anzahl der Hauptwohnsitzfälle im Gemeindegebiet nicht statisch ist. In den rot dargestellten Flächen kann eine Erhöhung der Anzahl der Hauptwohnsitzfälle festgestellt werden, in den grün dargestellten Bereichen kann ein Rückgang der Anzahl der Hauptwohnsitzfälle verzeichnet werden.

Eine stärkere Erhöhung der Anzahl der Hauptwohnsitzfälle ist in jenen Baublöcken zu erkennen, in welchen durch Neubauten in den letzten 15 Jahren ein Zuzug entstanden ist.

¹ Meldeamt Perchtoldsdorf 1999 (teilweise aktualisiert 2001)

2.1.3 ENTWICKLUNG DER BEVÖLKERUNG IN PERCHTOLDSDORF (NWS)

Für die Untersuchung der Bevölkerungsentwicklung sind neben den Hauptwohnsitzfällen auch die Nebenwohnsitzfälle von Bedeutung:

Tabelle 2: Gemeindeentwicklung Perchtoldsdorf in den Jahren 2001 - 2015 (NWS)

				Veränderung in Prozent		
	2001	2011	2015	2001 - 2011	2011 - 2015	2001 - 2015
NWS	2.547	3.098	3.114	+ 21,63 %	+ 0,52 %	+ 22,26 %

Quelle: Statistik Austria, VZ 2001; Ein Blick auf die Gemeinde, Einwohnerzahl und Komponenten der Bevölkerungsentwicklung (2002 -2013), Wert 2015 von Gemeinde

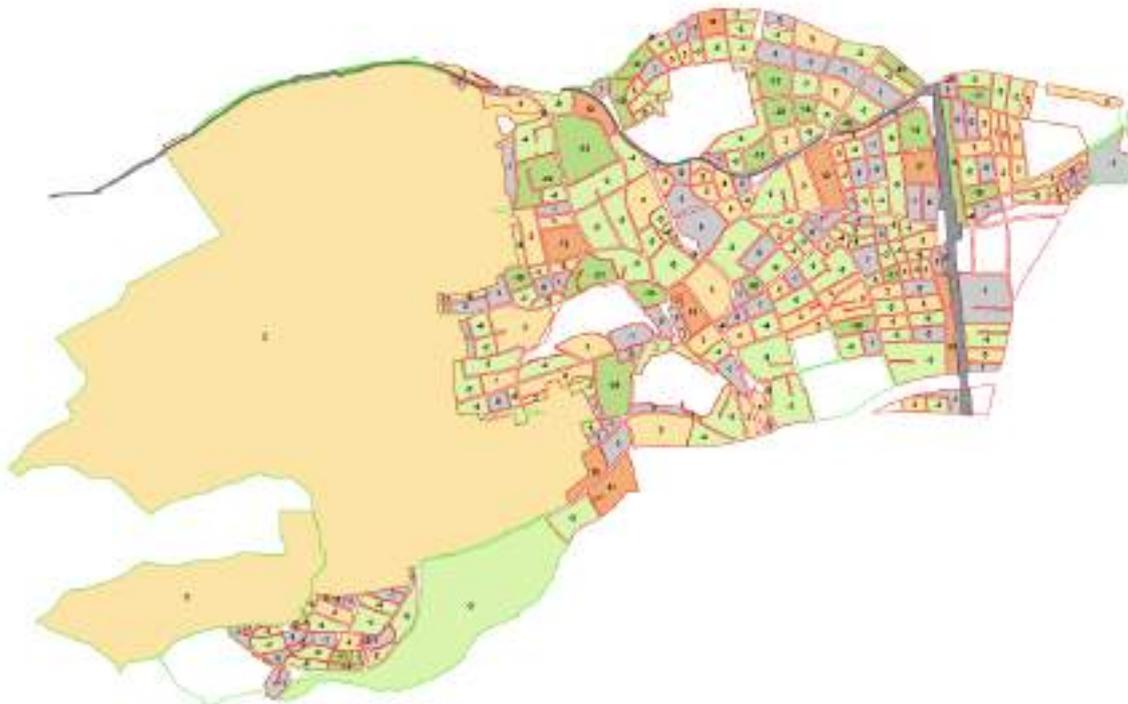
Im Jahr 2001 verzeichnete die Marktgemeinde Perchtoldsdorf 2.547 Nebenwohnsitzfälle. Die Zahlen der Nebenwohnsitzfälle 2011 stützen sich erstmals auf die Melderegister. Vergleiche dieser Zahlen mit den Angaben „weiterer Wohnsitze“ der Volkszählungen 1991 und 2001 sind nicht sinnvoll, da die damalige Erhebungsmethode tendenziell zu Untererfassungen der Nebenwohnsitze geführt hat. Die Zahlen der Nebenwohnsitzfälle wurden daher erst 2011 erstmals korrekt erfasst. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass die oben dargestellte Veränderung zwischen 2001 und 2011 dem tatsächlichen Wachstum entspricht. Vielmehr handelt es sich um eine Korrektur der tatsächlichen Werte.

Dennoch kann auf Basis der Vergleichsdaten zwischen 2011 und 2015 allgemein festgestellt werden, dass auch bei den Nebenwohnsitzfällen ein geringfügiges Wachstum in der Marktgemeinde Perchtoldsdorf besteht, das jedoch weit unter der Zunahme der Hauptwohnsitzfälle liegt.

2.1.4 VERÄNDERUNG DER RÄUMLICHEN VERTEILUNG DER BEVÖLKERUNG IN PERCHTOLDSORF (NWS)

Dieser Vergleich bildet die Veränderung der räumlichen Verteilung der Nebenwohnsitzfälle in einem Zeitraum von 15 Jahren ab. Siehe auch Karte in der Planmappe im Anhang.

Abbildung 4: Veränderung der Nebenwohnsitzfälle (NWS) zwischen 1999 und 2015 in absoluten Werten



Quelle: Büro Dr. Paula ZT-GmbH, eigene Darstellung

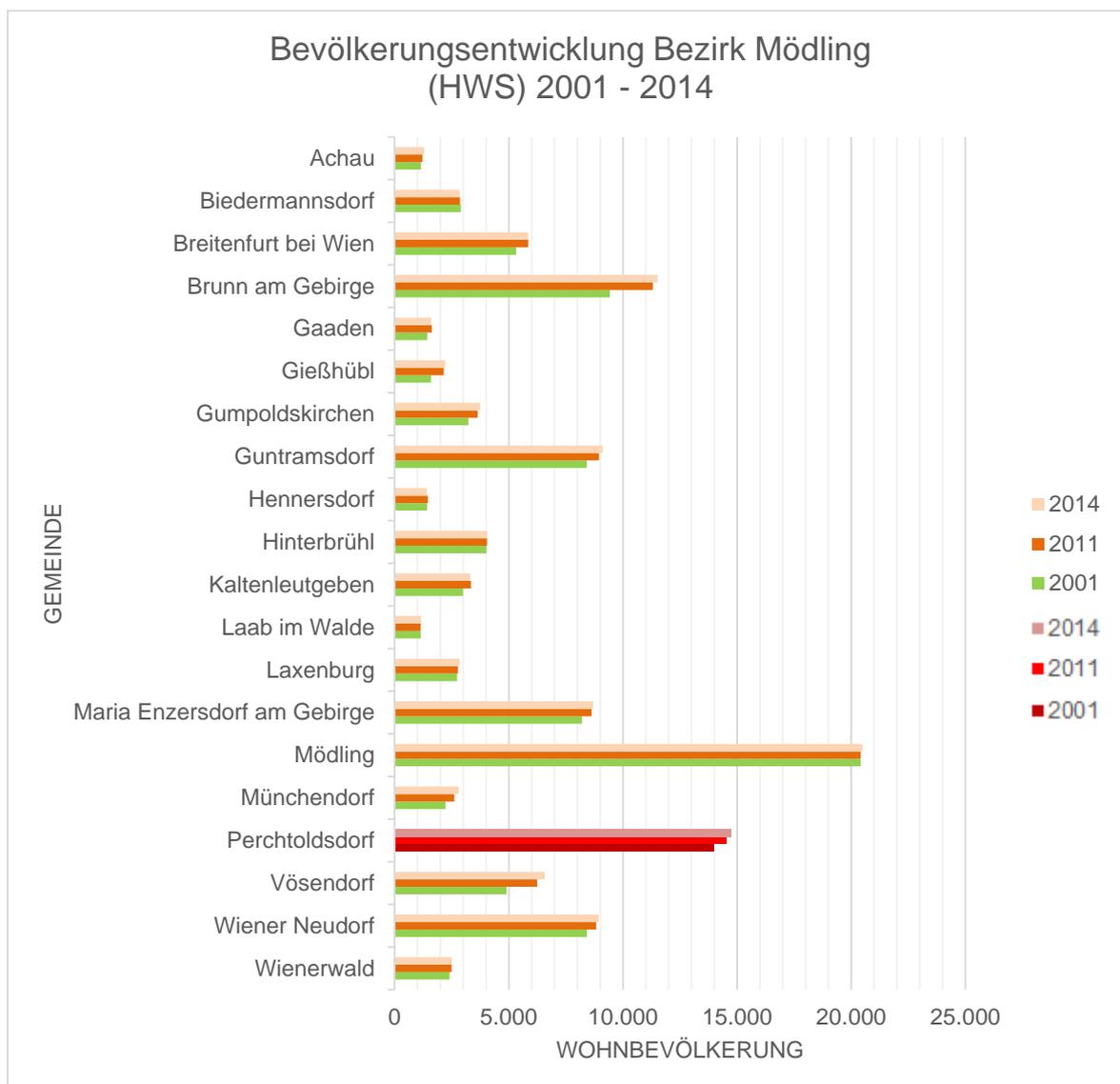
Aus der oben dargestellten Abbildung ist erkennbar, dass die Veränderung der Anzahl der Nebenwohnsitzfälle im Vergleich zu jener der Hauptwohnsitzfälle eher gering ist. In den rot dargestellten Flächen kann eine geringe Erhöhung der Anzahl der Nebenwohnsitzfälle festgestellt werden, in den grün dargestellten Bereichen kann ein Rückgang der Anzahl der Nebenwohnsitzfälle verzeichnet werden.

Die Veränderung der Anzahl der Nebenwohnsitzfälle im Gemeindegebiet ist sehr heterogen und nicht mit der Veränderung der Anzahl an Hauptwohnsitzfällen gleichzusetzen.

2.1.5 ENTWICKLUNG DER BEVÖLKERUNG IM BEZIRK MÖDLING (HWS)

Der Bezirk Mödling weist in den Jahren 2001 - 2014 insgesamt einen Zuwachs von 9.297 Hauptwohnsitzfälle auf. Beinahe alle Gemeinden konnten im Betrachtungszeitraum einen Bevölkerungszuwachs verzeichnen. Lediglich Hennersdorf (- 8 EW) und Biedermansdorf (- 58 EW) weisen einen geringen Bevölkerungsrückgang auf. Im Bezirkshauptort Mödling besteht lediglich eine geringe Zunahme der Anzahl der Hauptwohnsitzfälle.

Abbildung 5: Wohnbevölkerung (HWS) Bezirk Mödling, Jahr 2001 - 2014

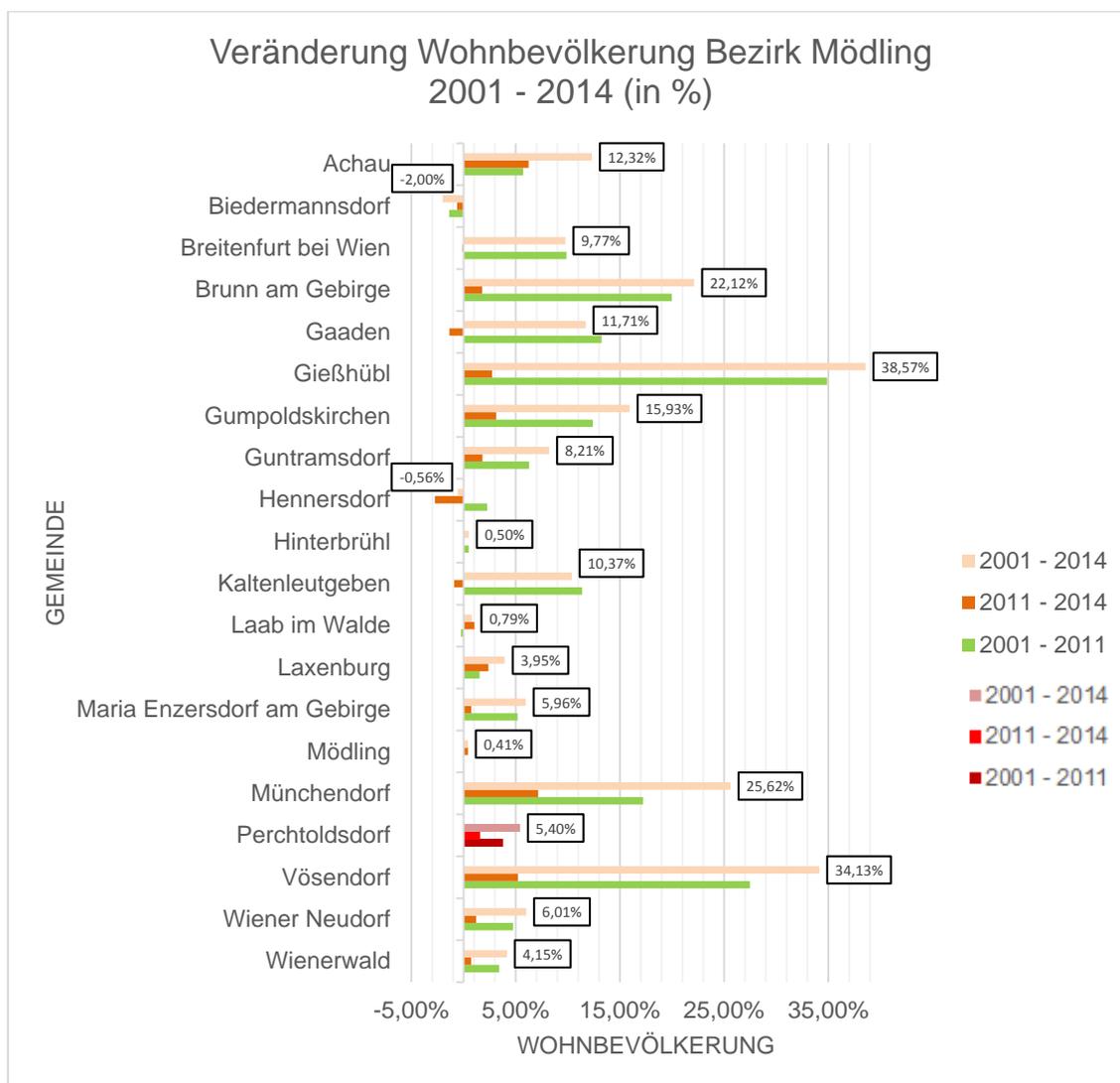


Quelle: Statistik Austria, VZ 2001; Ein Blick auf die Gemeinde, Einwohnerzahl und Komponenten der Bevölkerungsentwicklung (2002 - 2013), Bevölkerungsstand und -struktur 2014.

Betrachtet man die prozentuelle Entwicklung der Wohnbevölkerung zwischen 2001 und 2014, so kann hierdurch die Veränderung in den unterschiedlich großen Gemeinden des Bezirkes besser verglichen werden. Im gesamten Bezirk bestand im vorliegenden Betrachtungszeitraum ein Wachstum der Anzahl an Hauptwohnsitzfälle von + 8,75 %.

Die Gemeinden Gießhübl (+ 38,57 %), Vösendorf (+ 34,13 %), Münchendorf (+ 25,62 %) und Brunn am Gebirge (+ 22,12 %) weisen zwischen 2001 und 2014, im Gegensatz zu den anderen Gemeinden des Bezirks, ein überdurchschnittlich hohes Wachstum der Hauptwohnsitzfälle auf. In Hennersdorf und Biedermannsdorf besteht ein Minus von - 0,56 % und - 2 %.

Abbildung 6: Veränderung Wohnbevölkerung (HWS) Bezirk Mödling 2001 - 2014



Quelle: Statistik Austria, VZ 2001; Ein Blick auf die Gemeinde, Einwohnerzahl und Komponenten der Bevölkerungsentwicklung (2002 - 2013), Bevölkerungsstand und -struktur 2014.

Die Marktgemeinde Perchtoldsdorf wies in den Jahren 2001 - 2014 eine Veränderung der Hauptwohnsitzfälle von + 5,41 % auf. Im Vergleich zum Bevölkerungswachstum im Bezirk Mödling (+ 8,75 %) verfügt die Gemeinde Perchtoldsdorf mit + 5,41 % über eine unterdurchschnittliche Zunahme der Anzahl an Hauptwohnsitzfällen.

2.1.6 ZUSAMMENFASSUNG

Nach der Volkszählung von 2001 ist ein leichter Rückgang der Anzahl der Hauptwohnsitzfälle zu vermerken, der bis 2003 anhält. Bis 2007 wurde in der Folge ein überdurchschnittlich hohes Wachstum der Hauptwohnsitzfälle verzeichnet.

Im Zeitraum vor Rechtskraft des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 2001 - 2007 betrug das jährliche Wachstum rund 80 Hauptwohnsitzfälle.

In dem Zeitraum nach der Rechtskraft des Örtlichen Entwicklungskonzeptes von 2007 bis 2014 verringerte sich das Bevölkerungswachstum in Perchtoldsdorf auf durchschnittlich 40 Hauptwohnsitzfälle pro Jahr.

Im Bezirk Mödling besteht insgesamt zwischen 2001 und 2014 ein Anstieg der Hauptwohnsitzfälle von + 8,74 %. Im Vergleich zum Bezirk weist die Marktgemeinde Perchtoldsdorf mit + 5,41 % ein unterdurchschnittliches Wachstum der Hauptwohnsitzfälle auf.

12 Gemeinden im Bezirk weisen ein teilweise beträchtlich höheres Wachstum (+ 5,9 % bis + 38,5 %) der Hauptwohnsitzfälle als Perchtoldsdorf auf, 5 Gemeinden weisen ein geringeres Wachstum der Hauptwohnsitzfälle (+ 0,4 % bis + 4,1 %) und 2 Gemeinden einen leichten Rückgang der Hauptwohnsitzfälle (- 2,0 %, - 0,6 %) auf.

2.2 ENTWICKLUNG DER GESAMTBEVÖLKERUNG

2.2.1 WOHNBEVÖLKERUNG NACH ALTER UND GESCHLECHT

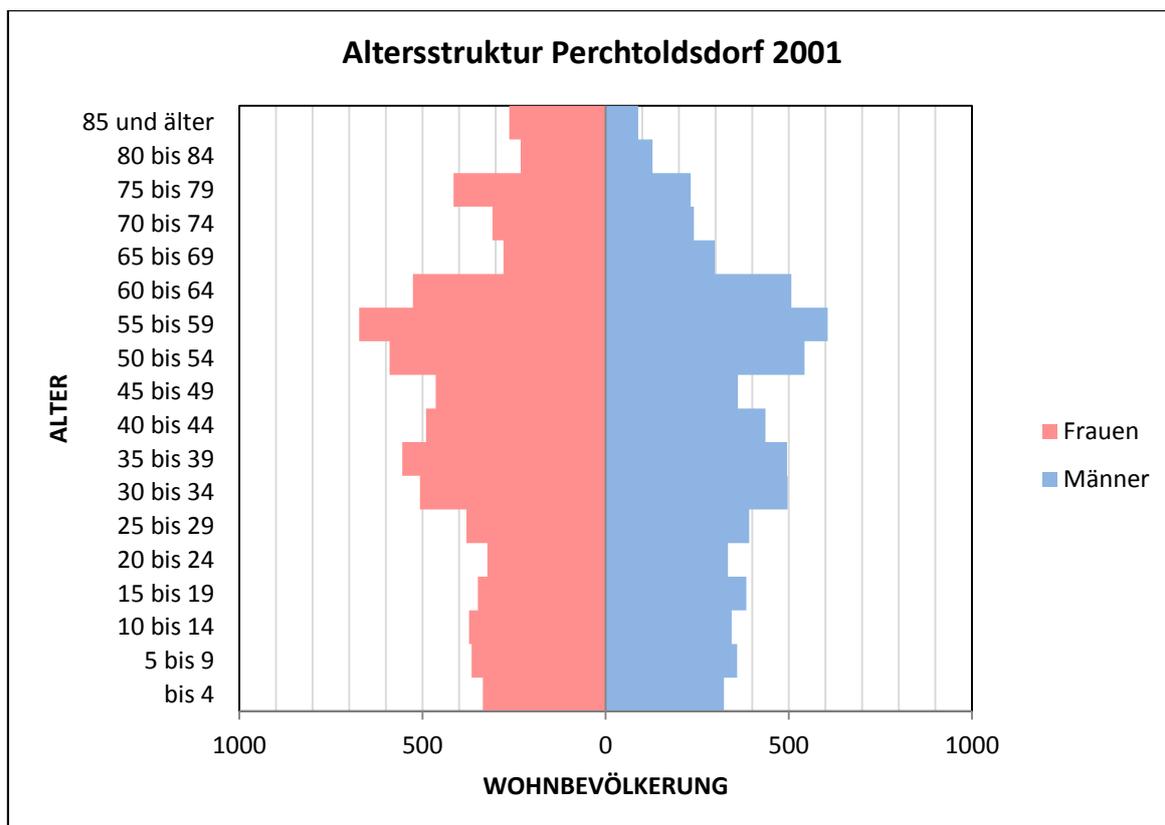
In der Marktgemeinde Perchtoldsdorf bestand zwischen 2001 und 2015 ein Rückgang der Anzahl der 0 - 4 Jährigen. Ebenso weisen die Altersgruppen zwischen 25 und 39 Jahren sowie zwischen 55 und 59 Jahren im Vergleich zum Jahr 2001 einen Rückgang der Einwohnerzahlen auf.

Die Zahl der 5 - 24 Jährigen und die Anzahl der älteren Erwachsenen (40 - 54 Jährigen) stieg zwischen 2001 und 2015 aufgrund der positiven Wanderungsbilanz an. Gleichzeitig entstand auch eine Verbesserung der negativen Geburtenbilanz.

Auch die Zahl der PensionistInnen (60 Jahre und älter) stieg, dem allgemeinen Trend der Erhöhung des Durchschnittsalters entsprechend, an.

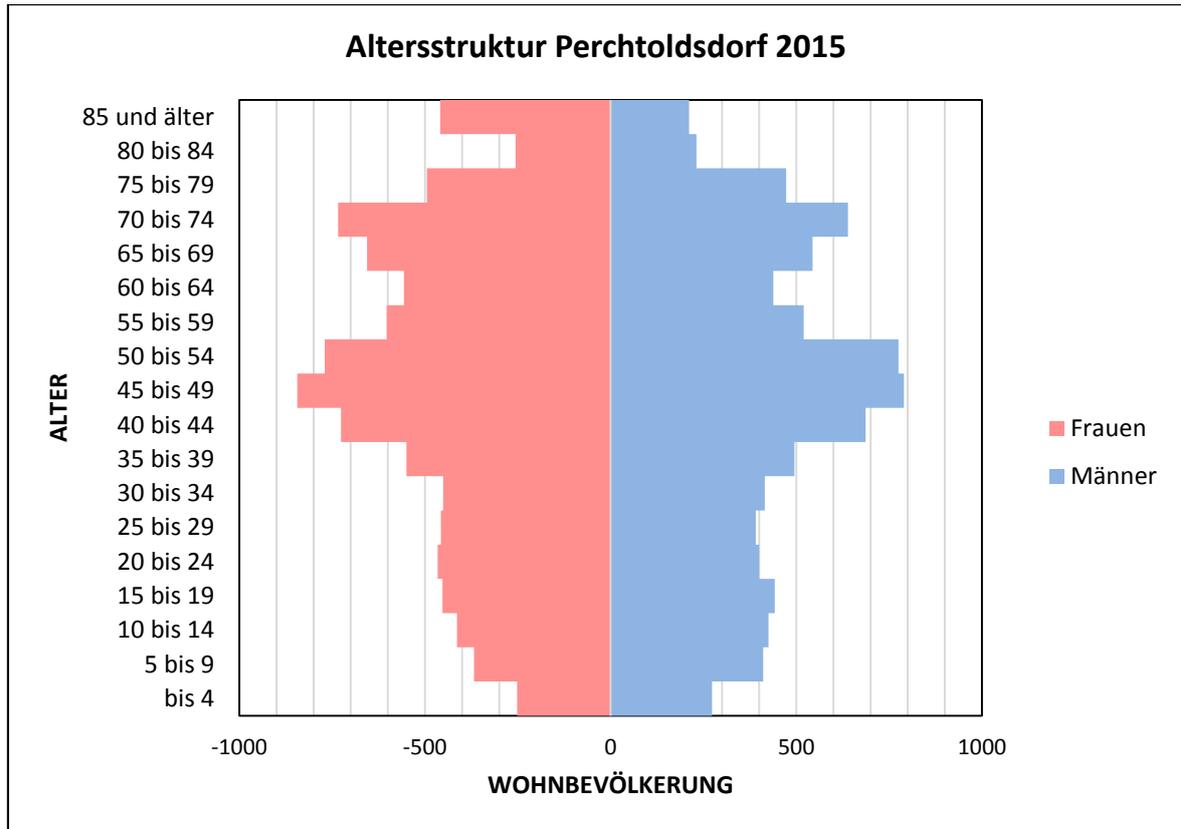
Die größte Bevölkerungsgruppe stellen die 40 - 59 Jährigen dar, gefolgt von der Bevölkerungsgruppe der SeniorInnen von 65 - 75 Jahren. Auffällig ist weiters die hohe Anzahl an über 80 Jährigen.

Abbildung 7: Altersstruktur Perchtoldsdorf 2001



Quelle: Statistik Austria, VZ 2001.

Abbildung 8: Altersstruktur Perchtoldsdorf 2015



Quelle: Marktgemeinde Perchtoldsdorf ZMR (01.01.2015).

Das Durchschnittsalter der männlichen Wohnbevölkerung beträgt 45 Jahre, das Durchschnittsalter der weiblichen Wohnbevölkerung beträgt 47 Jahre. Insgesamt weist die Wohnbevölkerung von Perchtoldsdorf ein Durchschnittsalter von 46 Jahren auf.

2.2.2 GEBURTEN- UND WANDERUNGSBILANZ

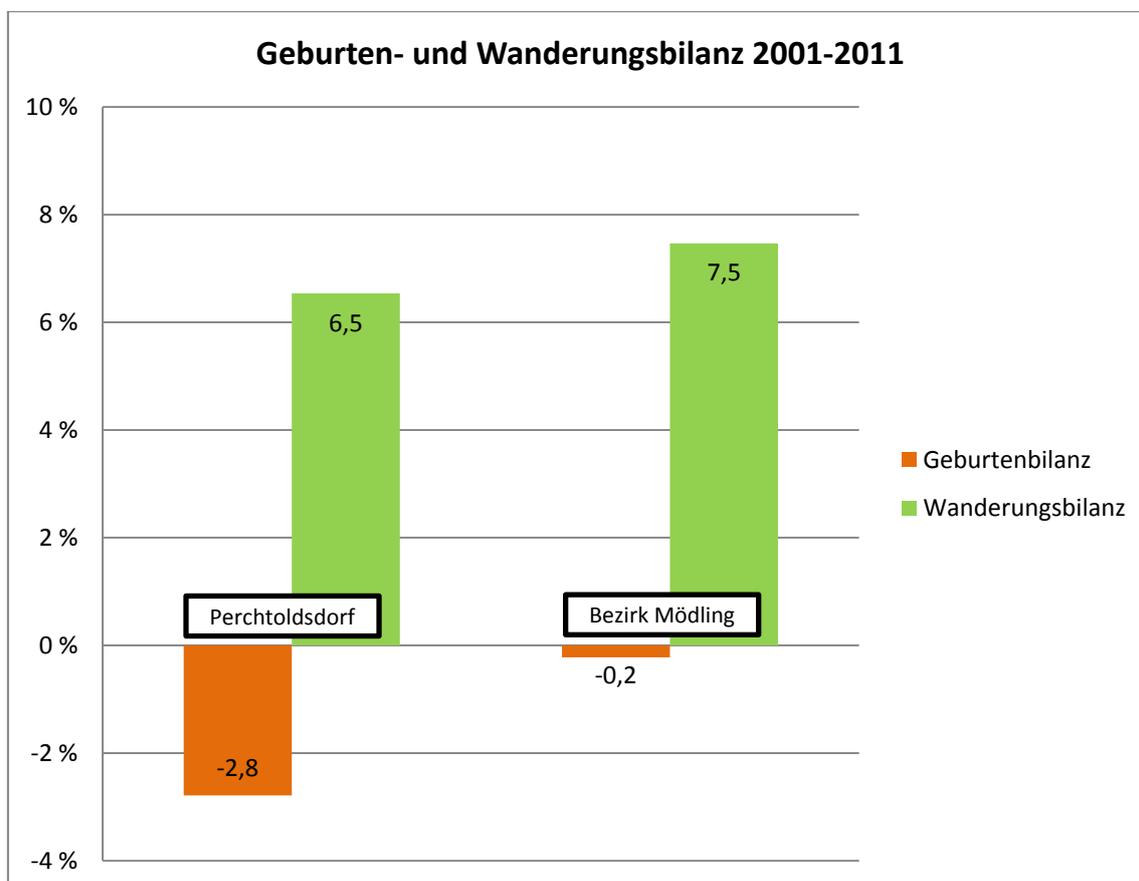
Sowohl in der Marktgemeinde Perchtoldsdorf als auch im Bezirk Mödling war in den Jahren 2001 - 2011 eine negative Geburtenbilanz festzustellen. Im Gegensatz zu der Dekade 1991 - 2001 schneiden sowohl Perchtoldsdorf als auch der Bezirk Mödling positiver ab (1991 - 2001: Perchtoldsdorf - 3,6 %, Mödling - 1,2 %).

Die Bevölkerungszunahme in der Gemeinde und im Bezirk basiert auf der positiven Wanderungsbilanz, die die negative Geburtenbilanz ausgleicht und zusätzlich für ein Wachstum sorgt. Die Wanderungsbilanz von Perchtoldsdorf 2001 bis 2011 ist im Unterschied zum Jahrzehnt davor (1991 - 2001: + 3,2 %) um mehr als das Doppelte angestiegen.

Im Bezirk Mödling ging im Betrachtungszeitraum die Wanderungsbilanz nur minimal zurück und liegt 2011 bei + 7,46 % (statt + 7,6 %). In den Berechnungen sind ausschließlich die Hauptwohnsitzfälle berücksichtigt worden.

Aus der Statistik lässt sich ablesen, dass in der Marktgemeinde Perchtoldsdorf eine starke Wanderungstätigkeit besteht. In der Gemeinde gibt es sowohl einen Zuzug als auch einen Wegzug von EinwohnerInnen, wodurch eine stetige Überformung und Veränderung der Bevölkerungsstruktur gegeben ist.

Abbildung 9: Geburten/Wanderungsbilanz in Perchtoldsdorf und im Bezirk Mödling, 2001 - 2011 in Prozent



Quelle: Statistik Austria, VZ 2011.

2.2.3 ENTWICKLUNG DER GESAMTWOHNBEVÖLKERUNG (HWS + NWS) IN PERCHTOLDSDORF

Die Summe der Haupt- und Nebenwohnsitzfälle ergibt die Gesamtwohnbevölkerung in der Gemeinde. Für alle relevanten Planungen ist diese Bevölkerungszahl maßgebend, da sie die Gesamteinwohnerzahl der Gemeinde darstellt.

Tabelle 3: Gemeindeentwicklung Perchtoldsdorf in den Jahren 2001 - 2015

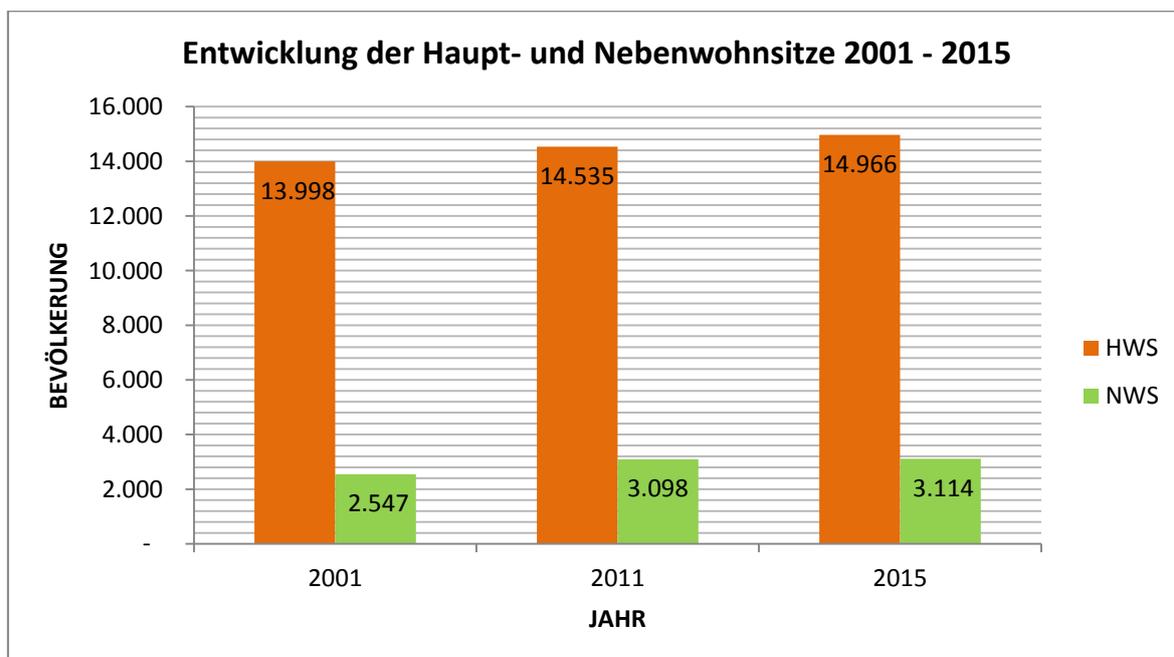
				Veränderung in Prozent		
	2001	2011	2015	2001 - 2011	2011 - 2015	2001 - 2015
HWS	13.998	14.535	14.966	+ 3,84 %	+ 2,97 %	+ 6,92 %
NWS	2.547	3.098	3.114	+ 21,63 %	+ 0,52 %	+ 22,26 %
Einwohner gesamt	16.545	17.633	18.080	+ 6,58 %	+ 2,54 %	+ 9,28 %

Quelle: Statistik Austria, VZ 2001; Ein Blick auf die Gemeinde, Einwohnerzahl und Komponenten der Bevölkerungsentwicklung (2002 - 2013), Gemeinde ZMR (01.01.2015).

Im Jahr 2001 verzeichnete die Marktgemeinde Perchtoldsdorf 13.998 Haupt- und 2.547 Nebenwohnsitzfälle, was einer Gesamtbevölkerung von 16.545 EinwohnerInnen entspricht.

Auf Basis der Vergleichsdaten zwischen 2011 und 2015 kann festgestellt werden, dass ein geringes Bevölkerungswachstum in der Marktgemeinde Perchtoldsdorf zu verzeichnen ist. Bis 2015 stieg die Anzahl der Haupt- und Nebenwohnsitzfälle leicht an. Perchtoldsdorf weist eine Gesamteinwohnerzahl von 17.620 EinwohnerInnen im Jahr 2011 und von 18.080 im Jahr 2015 auf.

Abbildung 10: Entwicklung der Haupt- und Nebenwohnsitze 2001 - 2015

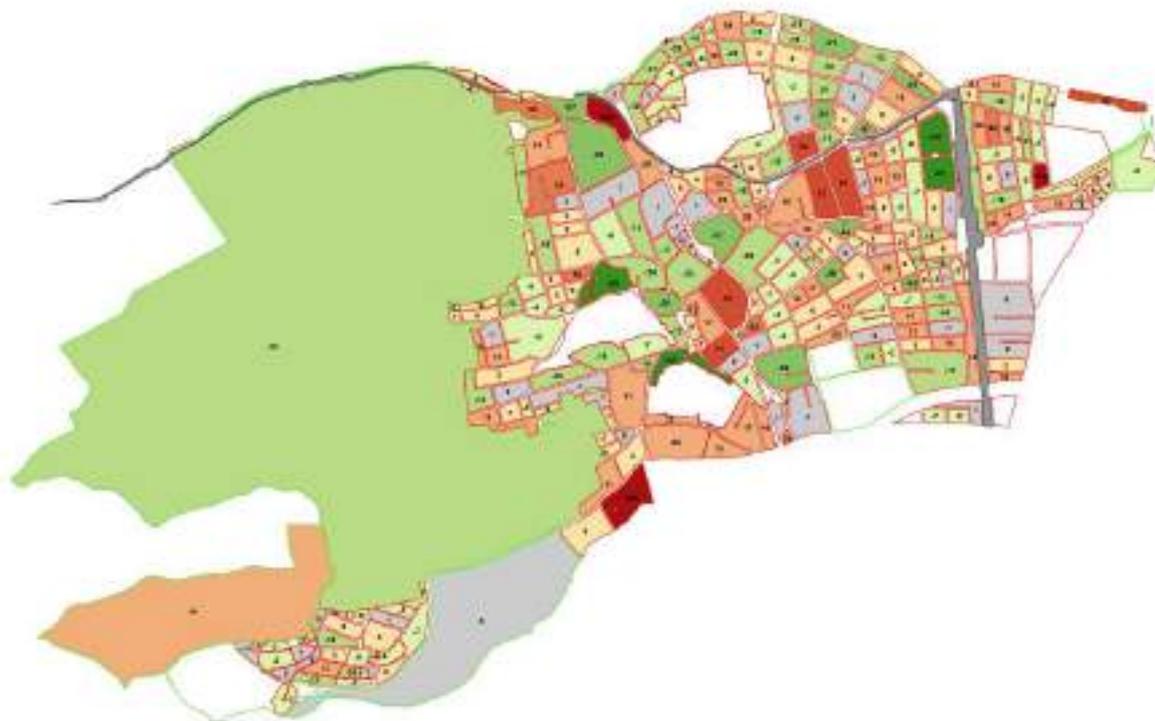


Quelle: Statistik Austria, VZ 2001; Ein Blick auf die Gemeinde, Einwohnerzahl und Komponenten der Bevölkerungsentwicklung (2002 - 2013), Bevölkerungsstand und -struktur 2014; Gemeinde ZMR (01.01.2015).

2.2.4 VERÄNDERUNG DER RÄUMLICHEN VERTEILUNG DER GESAMTWOHNBEVÖLKERUNG (HWS + NWS) IN PERCHTOLDSDORF

Dieser Vergleich bildet die Veränderung der räumlichen Verteilung der Gesamtwohnbevölkerung im Zeitraum der letzten 16 Jahre ab (1999 - 2015). Siehe auch Karte in der Planmappe im Anhang.

Abbildung 11: Veränderung der Bevölkerung (HWS/NWS) zwischen 1999 und 2015 in absoluten Werten



Quelle: Büro Dr. Paula ZT-GmbH, eigene Darstellung.

Aus der oben dargestellten Abbildung ist erkennbar, dass keine einheitliche Veränderung der Anzahl der Wohnbevölkerung über das gesamte Siedlungsgebiet gegeben ist. In den rot dargestellten Flächen kann insgesamt eine Erhöhung der Einwohnerzahlen festgestellt werden, während in den grün dargestellten Bereichen insgesamt ein Rückgang der Einwohnerzahlen zu verzeichnen ist.

Die Veränderung der Anzahl der Haupt- und Nebenwohnsitzfälle im Gemeindegebiet ist ebenfalls heterogen.

Einige Baublöcke im Gemeindegebiet weisen eine Verringerung der Einwohnerzahl auf. Dies sind jene Bereiche die bereits zu Beginn des Betrachtungszeitraums eine Verbauung aufwiesen. Die Verringerung der Einwohnerzahl ergibt sich hier aufgrund der Veränderung der Haushaltsgrößen sowie der Bewohnerstrukturen (Verringerung der Anzahl der Einwohner pro Haushalt).

2.2.5 VERÄNDERUNG DER EINWOHNERDICHTEN DER GESAMTWOHNBEVÖLKERUNG (HWS + NWS) IN PERCHTOLDSDORF

Neben der Veränderung der Verteilung der Einwohnerzahlen kann auf Basis der vorliegenden Daten aus dem Jahr 1999² auch die Veränderung der Einwohnerdichten dargestellt werden. Siehe auch Karte in der Planmappe im Anhang.

Abbildung 12: Einwohnerdichte im bebauten Wohnbauland nach Widmungsarten 1999



Quelle: Örtliches Entwicklungskonzept Marktgemeinde Perchtoldsdorf, 2006.

² Meldeamt Perchtoldsdorf 1999 (teilweise aktualisiert 2001)

Abbildung 13: Einwohnerdichte im bebauten Wohnbauland nach Widmungsarten 2015



Quelle: Büro Dr. Paula ZT-GmbH, eigene Darstellung.

Aus der Betrachtung der Veränderung der Einwohnerdichten kann abgeleitet werden, dass sich zwischen 1999 und 2015 in den überwiegenden Bereichen der Gemeinde eine Verringerung der Einwohnerdichte im bebauten Wohnbauland ergeben hat.

Dies ergibt sich aus folgenden Gründen:

- Es wurden bisher unbebaute Bereiche mit geringeren Einwohnerdichten bebaut.
- Die Anzahl der Personen pro Haushalt hat sich in einigen Gebieten verringert (Auszug von Kindern, Ableben von Ehepartnern).
- Durch Wegzug und Zuzug auf bestehenden bebauten Grundstücken entsteht tendenziell eine Verringerung der Einwohner pro Wohnnutzfläche.

Abbildung 14: Veränderung der Einwohnerdichte im bebauten Wohnbaugebiet nach Baublöcken 1999/2015



Quelle: Büro Dr. Paula ZT-GmbH, eigene Darstellung.

2.2.6 ZUSAMMENFASSUNG

Seit dem Beschluss des Örtlichen Entwicklungskonzeptes und dem Leitbild im Mai 2006 sind in der Marktgemeinde Perchtoldsdorf von 2001 - 2015 sowohl die Haupt- als auch die Nebenwohnsitzfälle leicht angestiegen.

In der Gemeinde Perchtoldsdorf besteht eine Gesamteinwohnerzahl von 17.620 EinwohnerInnen im Jahr 2011 und 18.080 im Jahr 2015. Somit beträgt die Bevölkerungsveränderung zwischen 2011 und 2015 insgesamt + 2,54 %.

Im Alterssegment der Kleinkinder (0 - 4 Jahre) und der Erwachsenen (30 - 39 Jahre) besteht ein Bevölkerungsrückgang. Die Zahl der älteren Erwachsenen (40 - 54 Jahre) und der PensionistInnen (65 Jahre und älter) steigt deutlich an.

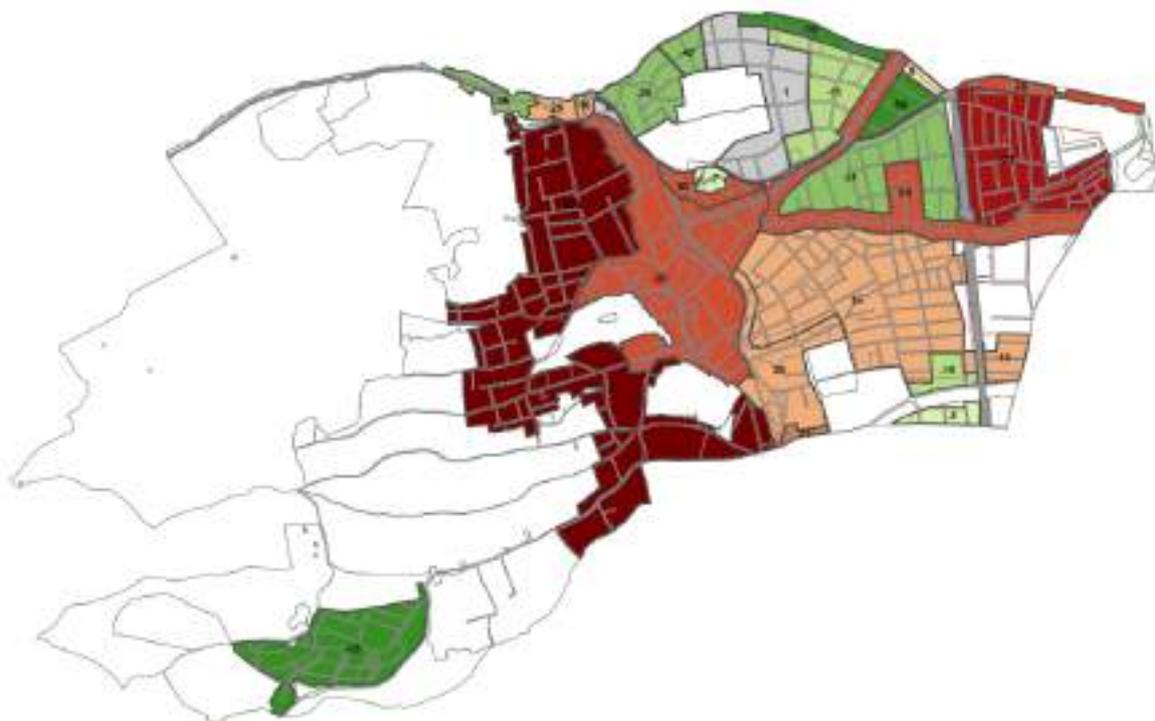
Im Vergleich zum Bezirk Mödling verzeichnete die Marktgemeinde Perchtoldsdorf in den Jahren 2001 - 2011 eine überdurchschnittlich hohe negative Geburtenbilanz von - 2,79 %, wobei sich dieser Parameter seit 1991 - 2001 minimal verbessert hat.

Aufgrund der steigenden Anzahl an Zuzügen (positive Wanderungsbilanz) weisen Perchtoldsdorf und der Bezirk Mödling dennoch eine Zunahme der Wohnbevölkerung auf.

2.2.7 EVALUIERUNG IN BEZUG AUF DIE FESTLEGUNGEN DES ÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPTES

Im Örtlichen Entwicklungskonzept wurden Zielsetzungen für die einzelnen Entwicklungszonen definiert. In den folgenden Analysen und Darstellungen soll geprüft werden, ob die getroffenen Zielfestlegungen für die einzelnen Zonen erfüllt werden konnten.

Abbildung 15: Veränderung der Gesamtbevölkerung (HWS/NWS) zwischen 1999 und 2015 in absoluten Werten nach Zonen



Quelle: Büro Dr. Paula ZT-GmbH, eigene Darstellung.

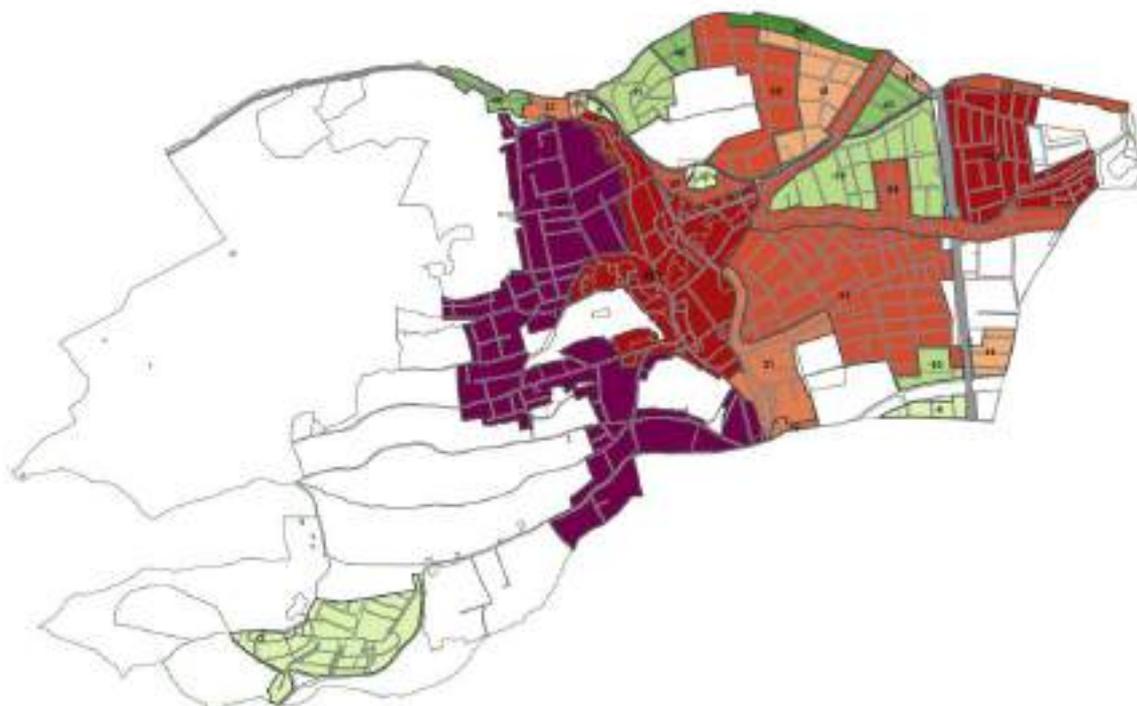
Betrachtet man die Veränderung der Bevölkerungsentwicklung zwischen 1999 und 2015 stellen sich die Ergebnisse der Analyse wie folgt dar:

- In der Kernzone ist insgesamt eine geringfügige Erhöhung der Einwohnerzahl um 59 EW festzustellen.
- Die definierten Entwicklungsgebiete entlang der Wienergasse und Mühlgasse und im südlichen Anschluss an die Kernzone weisen ebenso einen Bevölkerungsanstieg auf.
- In der Wohnzone 2 an der Grenze zu Wien besteht westlich der Bahn ein Rückgang der Einwohnerzahlen und östlich der Bahn ein Anstieg.
- In der Wohnzone 1 gibt es unterschiedliche Entwicklungen, je nachdem wie viele Baulandreserven in diesen Bereichen genutzt wurden. Die Entwicklungen liegen hier allgemein zwischen einem Minus von rund 50 Einwohnern bis zu einem Plus von 29 Einwohnern. Eine Ausnahme bildet die Wohnzone 1 nordöstlich der Bahn, hier ergibt sich aufgrund der großflächigen Baulandreserven und der dadurch verstärkten Bautätigkeit ein Zuwachs von rund 130 EW in den letzten 15 Jahren.

- Auch in der Cottage-Wohnzone konnten sehr unterschiedliche Entwicklungen festgestellt werden, die sich im westlichen Siedlungsgebiet durch einen starken Zuwachs von rund 240 Einwohnern ausdrücken. Diese Entwicklung ist auf die Nutzung von Baulandreserven in diesem Bereich zurückzuführen. In den im nördlichen Siedlungsraum situierten sowie der im südlichen Gemeindegebiet im Bereich der Tirolerhof Siedlung befindlichen Cottage-Zonen ergab sich im selben Zeitraum ein Rückgang der EinwohnerInnen.

Die Bevölkerungsentwicklung getrennt nach Haupt- und Nebenwohnsitzfällen in den einzelnen Zonen kann den nachfolgenden Abbildungen entnommen werden.

Abbildung 16: Veränderung der Hauptwohnsitzfälle (HWS) zwischen 1999 und 2015 in absoluten Werten nach Zonen



Quelle: Büro Dr. Paula ZT-GmbH, eigene Darstellung.

Abbildung 17: Veränderung der Nebenwohnsitzfälle (NWS) zwischen 1999 und 2015 in absoluten Werten nach Zonen



Quelle: Büro Dr. Paula ZT-GmbH, eigene Darstellung.

Auch bezüglich der Entwicklung der Einwohnerdichten in den einzelnen Zonen wurden im Örtlichen Entwicklungskonzept Zielfestlegungen definiert. Zur Überprüfung dieser wurde eine Auswertung der durchschnittlichen Einwohnerdichten 2015 im bebauten Wohnbauland in den einzelnen Zonen durchgeführt.

Abbildung 18: Einwohnerdichte im bebauten Wohnbauland 2015 nach Zonen



Quelle: Büro Dr. Paula ZT-GmbH, eigene Darstellung.

Betrachtet man die Einwohnerdichte im bebauten Wohnbauland im Jahr 2015 stellen sich die Ergebnisse der Analyse wie folgt dar:

- In der Kernzone besteht derzeit eine Einwohnerdichte von rund 51 Einwohnern pro ha, dies liegt unter den Zielwerten des Örtlichen Entwicklungskonzeptes.
- Die definierten Entwicklungsgebiete entlang der Wienergasse und Mühlgasse weisen 2015 eine Einwohnerdichte von 59 bzw. 61 Einwohner pro ha auf.
- In der Wohnzone 2 an der Grenze zu Wien bestehen Einwohnerdichten zwischen 50 und 76 Einwohner pro ha bebautem Wohnbauland.
- In der Wohnzone 1 bestehen Bereiche mit Einwohnerdichten zwischen 26 und 58 Einwohnern pro ha bebautem Wohnbauland.
- In der Cottage-Wohnzone besteht die geringste Einwohnerdichte mit Werten zwischen 26 und 43 Einwohnern pro ha bebautem Wohnbauland.

2.3 ENTWICKLUNG DER ARBEITSBEVÖLKERUNG

2.3.1 ENTWICKLUNG DER ARBEITSBEVÖLKERUNG IN PERCHTOLDSORF VON 2001 - 2012

Die Marktgemeinde Perchtoldsdorf weist in den Jahren 2001 - 2012 eine Veränderung der Erwerbstätigen am Arbeitsort von + 20,22 % auf. 2012 gab es in Perchtoldsdorf 5.018 Erwerbstätige am Arbeitsort. Im Bezirk Mödling besteht insgesamt eine Gesamtveränderung der Erwerbstätigen am Arbeitsort von + 9,18 %. Im Vergleich zum Bezirk Mödling verfügt Perchtoldsdorf über ein durchschnittlich hohes Wachstum der Erwerbstätigen am Arbeitsort.

Die Gemeinden Gießhübl (+ 49,05 %), Hennersdorf (+ 47,70 %) und Wienerwald (+ 46,75 %) weisen zwischen 2001 - 2012 im Gegensatz zu den anderen Gemeinden eine sehr hohe Veränderungsrate der Erwerbstätigen am Arbeitsort auf.

Tabelle 4: Erwerbstätige am Arbeitsort 2001 - 2012

	Gemeinde	2001	2012	Veränderung 01 - 12
31701	Achau	543	672	+ 23,76 %
31702	Biedermannsdorf	2.629	3.617	+ 37,58 %
31703	Breitenfurt bei Wien	1.001	1.280	+ 27,87 %
31704	Brunn am Gebirge	6.316	7.075	+ 12,02 %
31706	Gaaden	265	355	+ 33,96 %
31707	Gießhübl	263	392	+ 49,05 %
31709	Gumpoldskirchen	1.804	2.477	+ 37,31 %
31710	Guntramsdorf	4.510	4.632	+ 2,71 %
31711	Hennersdorf	283	418	+ 47,70 %
31712	Hinterbrühl	1.113	1.289	+ 15,81 %
31713	Kaltenleutgeben	343	441	+ 28,57 %
31714	Laab im Walde	293	332	+ 13,31 %
31715	Laxenburg	1.977	2.105	+ 6,47 %
31716	Maria Enzersdorf am Gebirge	3.772	4.472	+ 18,56 %
31717	Mödling	9.310	9.868	+ 5,99 %
31718	Münchendorf	445	597	+ 34,16 %
31719	Perchtoldsdorf	4.174	5.018	+ 20,22 %
31723	Vösendorf	8.259	7.034	- 14,83 %
31725	Wiener Neudorf	11.007	11.468	+ 4,19 %
31726	Wienerwald	308	452	+ 46,75 %
317	Bez. Mödling	58.615	63.994	+ 9,18 %

Quelle: Statistik Austria, Ein Blick auf die Gemeinde, Erwerbs- und SchulpfendlerInnen.

Betrachtet man die Erwerbstätigen am Wohnort, so weist die Marktgemeinde Perchtoldsdorf in den Jahren 2001 - 2012 eine Veränderung der Erwerbstätigen am Wohnort um rund + 1,70 % auf. Der Bezirk Mödling verzeichnet eine Gesamtveränderung der Erwerbstätigen am Wohnort von rund + 6,76 %. Im Vergleich zum Bezirk Mödling verfügt Perchtoldsdorf mit + 1,70 % über ein geringes Wachstum der Erwerbstätigen am Wohnort.

Die Gemeinden Gießhübl (+ 37,50 %) und Vösendorf (+ 36,88 %) weisen einen überdurchschnittlichen Anstieg der Erwerbstätigen am Wohnort auf. Biedermannsdorf und Wiener Neudorf weisen ein Minus von - 6,47 % und - 3,95 % auf.

Tabelle 5: Erwerbstätige am Wohnort 2001 - 2012

	Gemeinde	2001	2012	Veränderung 01 - 12
31701	Achau	552	615	+ 11,41 %
31702	Biedermannsdorf	1.484	1.388	- 6,47 %
31703	Breitenfurt bei Wien	2.404	2.620	+ 8,99 %
31704	Brunn am Gebirge	4.543	5.548	+ 22,12 %
31706	Gaaden	684	793	+ 15,94 %
31707	Gießhübl	752	1.034	+ 37,50 %
31709	Gumpoldskirchen	1.511	1.788	+ 18,33 %
31710	Guntramsdorf	4.250	4.397	+ 3,46 %
31711	Hennersdorf	752	734	- 2,39 %
31712	Hinterbrühl	1.834	1.803	- 1,69 %
31713	Kaltenleutgeben	1.428	1.647	+ 15,34 %
31714	Laab im Walde	515	544	+ 5,63 %
31715	Laxenburg	1.303	1.328	+ 1,92 %
31716	Maria Enzersdorf am Gebirge	3.477	3.647	+ 4,89 %
31717	Mödling	9.622	9.422	- 2,08 %
31718	Münchendorf	1.069	1.371	+ 28,25 %
31719	Perchtoldsdorf	6.225	6.331	+ 1,70 %
31723	Vösendorf	2.443	3.344	+ 36,88 %
31725	Wiener Neudorf	4.303	4.133	- 3,95 %
31726	Wienerwald	1.157	1.222	+ 5,62 %
317	Bez. Mödling	50.308	53.709	+ 6,76 %

Quelle: Statistik Austria, Ein Blick auf die Gemeinde, Erwerbs- und SchulpendlerInnen.

2.3.2 ANALYSE DER PENDLERBEWEGUNGEN IN PERCHTOLDSORF VON 2001 - 2012

Die Marktgemeinde Perchtoldsdorf verzeichnete im Jahr 2012 einen deutlichen Auspendlerüberschuss, wohingegen sich der AuspendlerInnenanteil seit 2001 nur minimal verändert hat (+ 0,41 %).

Der Bezirk Mödling weist im Zeitraum 2001 bis 2012 einen Anstieg der AuspendlerInnen von + 5,90 % auf. Die Anzahl der EinpendlerInnen nach Perchtoldsdorf stieg im Vergleich zum Bezirk Mödling überdurchschnittlich an, dies entspricht einem EinpendlerInnenzuwachs von + 26,92 %. Der Bezirk Mödling weist ein Wachstum der EinpendlerInnen von + 8,96 % auf.

Tabelle 6: Pendlerwesen 2012, Entwicklung 2001 - 2012

	Perchtoldsdorf		Bezirk Mödling	
	2012	Änderung zu 2001	2012	Änderung zu 2001
Erwerbstätige am Wohnort	6.331	+ 1,70 %	53.709	+ 6,76 %
NichtpendlerInnen	634	+ 37,83 %	4.384	+ 58,84 %
BinnenpendlerInnen	810	- 9,80 %	6.719	- 8,14 %
AuspenderInnen	4.887	+ 0,41 %	42.606	+ 5,90 %
in andere Gemeinden des Bezirks Mödling	821	+ 1,86 %	11.398	- 5,02 %
in andere Bezirke Niederösterreichs	514	+ 39,30 %	5.902	+ 45,33 %
in anderes Bundesland	3.530	- 3,05 %	25.181	+ 5,94 %
ins Ausland	22	- 56,86 %	125	- 68,91 %
EinpendlerInnen	3.574	+ 26,92 %	52.891	+ 8,96 %
aus anderen Gemeinden des Bezirks Mödling	965	+ 20,17 %	11.398	- 5,02 %
aus anderen Bezirken Niederösterreichs	739	+ 23,99 %	17.821	+ 12,52 %
aus anderen Bundesländern	1.870	+ 31,97 %	23.672	+ 14,35 %
Erwerbstätige am Arbeitsort	5.018	+ 20,22 %	63.994	+ 9,18 %

Quelle: Statistik Austria, VZ 2001; Erwerbs- und SchulpenderInnen nach Entfernungskategorie (2012).

2.3.3 ZUSAMMENFASSUNG

Die Marktgemeinde Perchtoldsdorf weist eine durchschnittlich hohe Veränderung der Erwerbstätigen am Arbeitsort auf. In Perchtoldsdorf sind 5.018 Erwerbstätige am Arbeitsort (+ 20,22 %) und im Bezirk Mödling 63.994 Erwerbstätige (+ 9,18 %) erfasst. Die Erwerbstätigen am Wohnort nehmen sowohl in der Marktgemeinde Perchtoldsdorf (+ 1,70 %) als auch im Bezirk Mödling (+ 6,76 %) zu.

In der Marktgemeinde Perchtoldsdorf bestand im Jahr 2012 ein deutlicher AuspendlerInnenüberschuss. Der Anteil der AuspendlerInnen hat sich jedoch seit 2001 nur minimal verändert (+ 0,41 %).

Im Bereich der EinpendlerInnen kann in der Marktgemeinde Perchtoldsdorf im Gegensatz zum Bezirk Mödling ein überdurchschnittlich hoher EinpendlerInnenzuwachs von + 26,92 % festgestellt werden.

2.4 PROGNOSE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

2.4.1 PROGNOSE DER BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG (SZENARIEN)

Im Zuge der Erstellung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes wurden Annahmen für die weitere Entwicklung der Einwohnerzahlen im Gemeindegebiet getroffen. Im Zuge der gegenständlichen Evaluierung sollen die damals getroffenen Festlegungen geprüft und fortgeschrieben werden.

Bei der im Örtlichen Entwicklungskonzept 2006 berechneten Trendfortschreibung zur Entwicklung der Gesamteinwohnerzahl (HWS und NWS) wurde ermittelt, dass bei einer Fortsetzung der bisherigen Entwicklung die Einwohnerzahlen (je nach Trendbasis) im Jahre 2015 zwischen ~16.345 und 17.180 EW betragen könnten:

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

Auf dieser Basis setzte sich die Marktgemeinde Perchtoldsdorf eine **Gesamtbevölkerungszahl von 17.000 EinwohnerInnen bis 2015 als Ziel** und langfristig das Ziel eine Bevölkerungszahl von nicht mehr als 18.000 EinwohnerInnen zu erreichen.

Bei der damals durchgeführten Berechnung wurden die Zahlen der Volkszählungen 1981, 1991 und 2001 herangezogen. Durch die Zusammenführung der statistischen Erhebungen mit den Melderegisterdaten hat sich 2011 eine wesentliche Erhöhung der Anzahl der Nebenwohnsitzfälle ergeben, die in der damals durchgeführten Analyse und Prognose nicht berücksichtigt waren.

Bei einer entsprechenden vereinfachten Korrektur der Ausgangswerte der Zweitwohnsitze um 500 zusätzliche ZweitwohnsitzerInnen in den Jahren 1981, 1991 und 2001 ergeben sich für das Jahr 2015 folgende korrigierte Zielwerte aus der Berechnung:

4. „Stagnation“ (Trend 1991 - 2001):	-	200 EW (16.845 EW)
5. „Gebremstes Wachstum“ (Trend 1981 - 1991 - 2001):	+	210 EW (17.255 EW)
6. „Mittleres Wachstum“ (Trend 1981 - 1991):	+	635 EW (17.680 EW)

2015 weist die Gemeinde nun eine tatsächliche Bevölkerungszahl von 18.080 EinwohnerInnen auf. Dementsprechend konnte zwar das Ziel einer maßvollen Bevölkerungsentwicklung erreicht, jedoch die konkrete Zielsetzung einer Einwohnerzahl von 17.500 EW (Zahl mit erhöhten Zweitwohnsitzfällen korrigiert) nicht genau erfüllt werden.

Das geringfügig höhere Bevölkerungswachstum ergibt sich dadurch, dass in Perchtoldsdorf – wie auch im ÖEK 2006 dargestellt – ein Baulandüberschuss gegeben ist, der bei einer Ausnutzung der Reserven eine Entwicklung über den errechneten Bevölkerungstrend hinaus zulässt. Die Ausnutzung der Reserven im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ist jedoch durchaus zu akzeptieren.

Werden die damals angenommen Prognosen „Stagnation“, „Gebremstes Wachstum“ und „Mittleres Wachstum“ bis in das Jahr 2025 mit den aktuellen Einwohnerzahlen aus 2015 fortgeschrieben, ergeben sich folgende Prognosezahlen für die Gesamtbevölkerung 2025.

Um die Entwicklungen der letzten Jahre mit zu berücksichtigen, wurden zusätzlich zwei neue Szenarien „langfristiger Trend“ und „kurzfristiger Trend“ berechnet.

Tabelle 7: Fortschreibung Prognosen mit den aktuellen Bevölkerungszahlen 2015

	Fortführung Trend Stagnation 1991 - 2001	Fortführung Trend Gebremstes Wachstum 1981 - 2001	Fortführung Trend Mittleres Wachstum 1981 - 1991	Neuberechnung langfristiger Trend 1981 - 2015	Neuberechnung kurzfristiger Trend 2011 - 2015
2015	18.080	18.080	18.080	18.080	18.080
2025	17.928	18.239	18.558	18.563	19.259

Quelle: Büro Dr. Paula ZT-GmbH, eigene Berechnung.

2.4.2 ZUSAMMENFASSUNG

Aufgrund der Verbesserung der Datengenauigkeit in Bezug auf die Anzahl der Nebenwohnsitzfälle (ehemals Zweitwohnsitze) seit dem Jahr 2011, müssen die vormals gesetzten Zielfestlegungen der Gemeinde bezüglich Bevölkerungsentwicklung um rund 500 EinwohnerInnen nach oben korrigiert werden.

Die derzeit bestehenden Einwohnerzahlen liegen damit um rund 500 EinwohnerInnen über den festgelegten Zielwerten der Gemeinde.

2.5 REGIONALE ASPEKTE DER BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

2.5.1 REGIONALE ASPEKTE DER BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG (UNTER BEACHTUNG AUSGEWÄHLTER PROJEKTE IN DEN NACHBARGEMEINDEN)

Im Zuge der Evaluierung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes ist es auch von Interesse, zukünftige räumliche Entwicklungen in unmittelbarer Nähe bzw. in regionalem Zusammenhang mit Perchtoldsdorf zu erfassen und auf mögliche Auswirkungen hin zu analysieren. In der Marktgemeinde Perchtoldsdorf bzw. ihrem näheren Umkreis sind derzeit folgende regional wirksame Potenziale bekannt (siehe dazu die Plandarstellung „Regionale Potenziale“):

1. Brunn am Gebirge - Betriebsgebiet
ca. 9 ha, ca. 680 Arbeitsplätze
2. Brunn am Gebirge - Wohngebiet
ca. 4 ha, ca. 230 EW
3. Mödling - Betriebsgebiet
ca. 3 ha, ca. 230 Arbeitsplätze
4. Mödling - Wohngebiet
ca. 1,5 ha, ca. 90 EW
5. Wr. Neudorf - Betriebsgebiet Nord (Palmer's Gründe)
ca. 33 ha, ca. 4.950 Arbeitsplätze
6. Wr. Neudorf - Betriebsgebiet Süd
ca. 3,5 ha, ca. 260 Arbeitsplätze
7. Wr. Neudorf - Wohngebiet (ABB Gründe)
ca. 7 ha, ca. 1.200 EW
Kindergarten und Nahversorger, ca. 30 Arbeitsplätze
8. Vösendorf - Betriebsgebiet West
ca. 9,5 ha, ca. 1.380 Arbeitsplätze
9. Rodaun - Wohngebiet Waldmühle
ca. 22 ha, ca. 450 WE (inkl. 80 davon betreut)
ca. 900 EW;
Fertigstellung 2016 (derzeitiger Ausbaugrad 65 %)

Kein Entwicklungspotential im eigentlichen Sinn stellt die bereits erfolgte Umnutzung des ehem. Brauereigeländes in Wien-Liesing dar, soll aber wegen seiner räumlichen Nähe zu Perchtoldsdorf erwähnt werden:

10. Liesing - Stadtteil mit Einkaufszentrum Riverside (ehem. Brauerei)
ca. 10 ha; 450 Wohneinheiten und 1 Wohnheim, Kindertagesheim, Büros, Ärzte-
und Sportzentrum, Einkaufszentrum
2008 - 2012 errichtet;

Von den dargestellten Regionalen Potenzialen ist insbesondere ein Gebiet für das Örtliche Entwicklungskonzept von Perchtoldsdorf von unmittelbarer Relevanz. Das relativ große Wohnprojekt Waldmühle Rodaun auf den Gründen der ehemaligen Zementfabrik auf Wiener Stadtgebiet, welches für die Ketzergasse und die anderen nach Wien führenden Straßenzüge eine Verschärfung der Verkehrsbelastung nach sich ziehen wird.

Aus den übrigen Regionalen Potenzialen sind kaum direkte Auswirkungen auf die Marktgemeinde Perchtoldsdorf zu erwarten.

3 ANALYSE BAUTÄTIGKEIT

3.1 ANALYSE DER BAUTÄTIGKEIT NACH GEBÄUDEARTEN

Im Jahr 2001 bestanden in der Marktgemeinde Perchtoldsdorf 4.691 Gebäude. Von 2001 bis 2011 stieg die Anzahl der Gebäude um rund + 2,49 % (+ 117 Gebäude mit Wohnungen).

Tabelle 8: Analyse Bautätigkeit nach Gebäudearten Perchtoldsdorf 2001, 2011

	2001	2001	2011	2011
Wohngebäude mit ...	Whg	%	Whg	%
1 od. 2 Wohnungen	3.528	82,8	4.027	83,8
3 od. mehr Wohnungen	435	10,2	472	9,8
Wohngebäude von Gemeinschaften	7	0,2	7	0,1
Nichtwohngebäude *	292	6,9	302	6,3
gesamt	4.262	100,0	4.808	100,0

Quelle: Statistik Austria, Gebäude und Wohnungen.

* Nichtwohngebäude: Hotels und ähnliche Gebäude, Bürogebäude, Gebäude des Groß- u. Einzelhandels, Gebäude des Verkehrs- und Nachrichtenwesens, Werkstätte, Industrie-, Lagergebäude, Gebäude für Kultur- u. Freizeitzwecke, Bildungs- u. Gesundheitswesen.

Die Entwicklung der Wohnhäuser mit 1 oder 2 Wohnungen zwischen 2001 - 2011 weisen eine Zunahme von rund + 14,14 % (+ 499 Wohnungen mit 1 oder 2 Wohneinheiten) auf. Die Wohngebäude mit 3 oder mehr Wohnungen weisen im Vergleich einen geringen Zuwachs von rund + 8,51 % (+ 37 Wohnungen mit mehr als 3 Wohneinheiten) auf.

3.2 ANALYSE DER BAUTÄTIGKEIT IM BEREICH VON WOHNHEINHEITEN

Im Zuge der gegenständlichen Bearbeitung der Evaluierung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes wurde jene Bautätigkeit in der Gemeinde erhoben, die Auswirkungen auf die Anzahl an Wohneinheiten aufweist. Um darzustellen, wo welche Gebäudetypen bewilligt wurden, wurde zusätzlich die Errichtung bzw. der Abbruch von Wohneinheiten in den Gebäudetypen Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus, Reihenhaus und Mehrfamilienhaus/Wohnbau unterschieden.

Dabei wurden all jene Bauvorhaben in den Jahren 2002 bis inkl. 2014 berücksichtigt, die bereits umgesetzt wurden bzw. eine aktuelle Baubewilligung aufweisen.

Die Entwicklung der Gebäude mit Wohnungen aufgeschlüsselt nach Jahren (2002 - 2014) stellt sich in Perchtoldsdorf wie folgt dar:

Tabelle 9: Bautätigkeit in Bezug auf Wohneinheiten in Perchtoldsdorf 2002 - 2014

Anzahl Wohneinheiten (WE) pro Jahr	Errichtung WE Einfamilienhaus	Verringerung WE Einfamilienhaus	Errichtung WE Zweifamilienhaus	Verringerung WE Zweifamilienhaus	Errichtung WE Reihenhäuser	Verringerung WE Reihenhäuser	Errichtung WE Mehrfamilienhaus, Wohnbau	Verringerung WE Mehrfamilienhaus, Wohnbau	SUMME Errichtung WE minus Verringerung WE
2002	30	-12	10	0	3	0	0	0	31
2003	30	-19	19	0	4	0	38	-1	71
2004	25	-9	25	0	19	0	44	-1	103
2005	20	-6	12	0	0	0	0	-1	25
2006	28	-9	17	0	0	0	5	-4	37
2007	38	-12	16	0	0	0	29	0	71
2008	23	-13	16	0	0	0	17	0	43
2009	24	-6	3	0	0	0	39	0	60
2010	24	-8	5	0	0	0	37	-2	56
2011	25	-8	10	-1	7	0	9	-6	36
2012	25	-11	23	0	0	0	13	-4	46
2013	20	-10	34	0	0	0	38	0	82
2014	24	-4	14	0	0	0	10	-6	38
SUMME	336	-127	204	-1	33	0	279	-25	699

Quelle: Erhebung der Gemeinde, eigene Zusammenfassung.

Aus der oben dargestellten Tabelle ist ablesbar, dass im Betrachtungszeitraum der größte Anteil an Bautätigkeit im Bereich des Neubaus von Wohneinheiten in Form von Einfamilienhäusern (33 %) besteht. Das zweitstärkste Segment bildet die Neuerrichtung von Wohneinheiten im Mehrfamilienhaus bzw. im Wohnbau, mit rund 27 % der Wohneinheiten. Auch die Errichtung von Wohneinheiten in Zweifamilienhäusern weist mit rund 20 % einen relativ hohen Anteil an der Bautätigkeit auf.

Die Verringerung von Wohneinheiten durch Abbruch oder durch Wohnungszusammenlegungen weist in Summe über alle Gebäudetypen einen Anteil von rund 15 % an den Wohneinheiten auf.

Die Summe der Bautätigkeiten an Wohneinheiten (Neuerrichtung und Verringerung) ist jährlich unterschiedlich und variiert zwischen Bautätigkeiten von 39 bis zu 123 Wohneinheiten.

Reduziert man die neu errichteten Wohneinheiten um die Wohneinheiten, die durch einen Abbruch oder durch Wohnungszusammenlegungen entfernt wurden, so werden im Gemeindegebiet im Durchschnitt jährlich zusätzlich 53 Wohneinheiten neu geschaffen.

Die Mehrheit (53 %) der Bauvorhaben in Bezug auf Wohneinheiten liegt im Ein- und Zweifamilienhaussegment.

3.3 ANALYSE DER BAUTÄTIGKEIT MHRFAMILIENHÄUSER / WOHNBAU

In der Gemeinde Perchtoldsdorf ist der Anteil der errichteten Wohnbauten mit mehr als 2 Wohneinheiten an der Gesamtbautätigkeit der Gemeinde über die letzten Jahre sehr unterschiedlich. Von Insgesamt 852 neu errichteten Wohneinheiten werden 33 % durch das Segment des Wohnbaus abgedeckt. Wobei hier von Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau gesprochen wird.

Tabelle 10: Bautätigkeit Mehrfamilienhäuser / Wohnbau Perchtoldsdorf 2002 - 2014

Anzahl der Wohneinheiten (WE) pro Jahr	Errichtung WE insgesamt	Verringerung WE insgesamt	Errichtung WE Mehrfamilienhaus, Wohnbau	Verringerung WE Mehrfamilienhaus, Wohnbau	Errichtung WE Mehrfamilienhaus, Wohnbau Anteil in %	Verringerung WE Mehrfamilienhaus, Wohnbau Anteil in %
2002	43	-12	0	0	0	0
2003	91	-20	38	-1	42	5
2004	113	-10	44	-1	39	10
2005	32	-7	0	-1	0	14
2006	50	-13	5	-4	10	31
2007	83	-12	29	0	35	0
2008	56	-13	17	0	30	0
2009	66	-6	39	0	59	0
2010	66	-10	37	-2	56	20
2011	51	-15	9	-6	18	40
2012	61	-15	13	-4	21	27
2013	92	-10	38	0	41	0
2014	48	-10	10	-6	21	60
SUMME	852	-153	279	-25	33	16

Quelle: Daten von Gemeinde, eigene Zusammenfassung.

Aus der oben dargestellten Auswertung zeigt sich, dass die Bedeutung des Wohnbaus in den letzten Jahren sehr schwankend und in Summe von einzelnen Projekten abhängig ist. Im Durchschnitt werden jährlich 21 Wohneinheiten im Segment Mehrfamilienhaus/Wohnbau neu errichtet und durchschnittlich 2 Wohnungen pro Jahr, beispielsweise durch die Zusammenlegung von kleinen Wohnungen, reduziert.

3.4 ENTWICKLUNG DER BAULANDRESERVEN IN PERCHTOLDSORF

In den letzten zehn Jahren, seit Rechtskraft des Örtlichen Entwicklungskonzeptes, wurden rund 9 ha der Wohnbaulandreserven (Bruttofläche) verwertet. 1,23 ha davon befanden sich im Bauland Kerngebiet.

Tabelle 11: Flächenbilanz Perchtoldsdorf

	gesamt in ha.	bebaut: in ha.	unbebaut: in ha.	davon:			Bauland- Reserve in % (D)
				Auf.Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	
Bauland-Wohngebiet	362,81	322,77	40,04	0,00	0,00	0,00	11,0
Bauland-Kerngebiet	43,42	41,06	2,36	0,00	0,00	0,00	5,4
Bauland-Agrargebiet	2,21	2,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
Bauland-erhaltensw. Ortsstr.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zwischensumme:	408,44	366,04	42,40	0,00	0,00	0,00	10,4
Bauland-Betriebsgebiet	27,31	20,96	6,35	0,00	0,00	0,00	23,3
Bauland-Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Sondergebiet	13,25	11,22	2,03	0,00	0,00	0,00	15,3
Bauland-Einkaufszentrum	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Fachmarktzentrum	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
SUMME:	449,00	398,22	50,78	0,00	0,00	0,00	11,3

Quelle: Flächenwidmungsplan Perchtoldsdorf 2014, Baulandreservenplan Dipl.-Ing. Friedmann und Aujesky, Stand: März 2015.

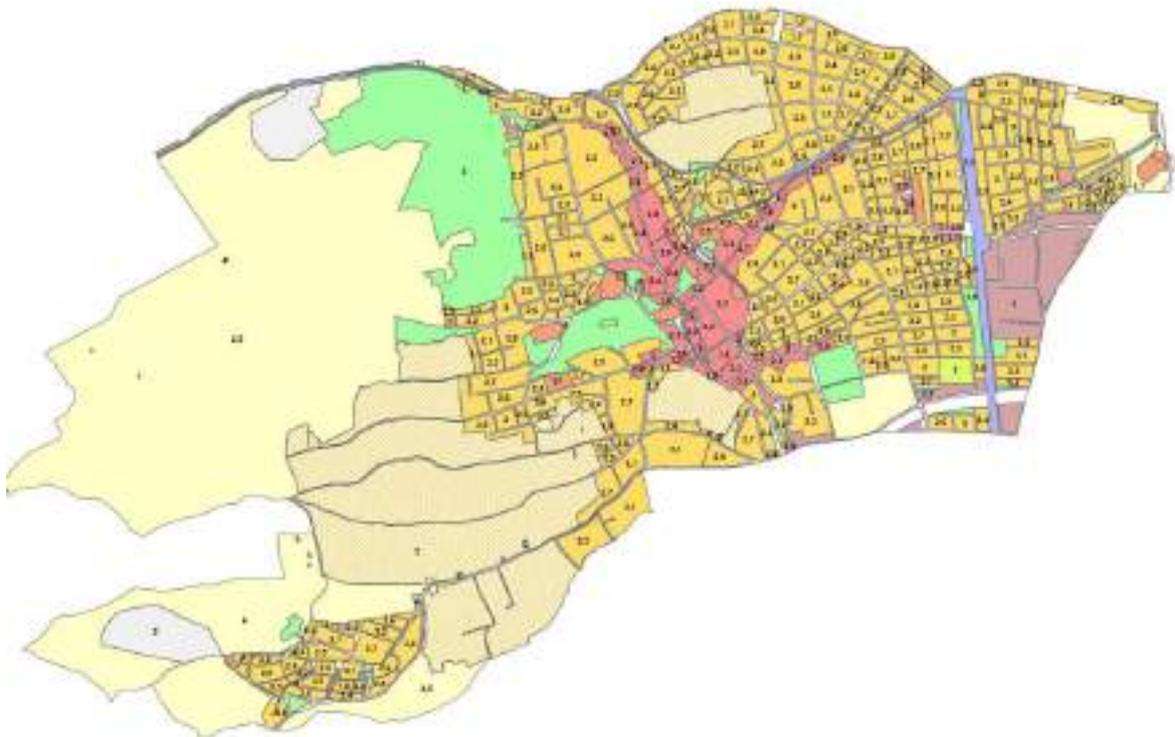
Im Örtlichen Entwicklungskonzept 2006 wurde davon ausgegangen, dass die damals bestehende durchschnittliche Einwohnerdichte von 46,3 % bei der zukünftigen Entwicklung erhalten bleibt. Für die laut Flächenbilanz 2014 zusätzlichen bebauten Flächen würde das bedeuten, dass das neue verbaute Bauland durch rund 410 Einwohner genutzt wurde.

2015 beträgt die durchschnittliche Einwohnerdichte des bebauten Wohnbaulandes in der Gemeinde Perchtoldsdorf 48,5%. Würden alle Baulandreserven (42,4 ha) entsprechend dieser durchschnittlichen Einwohnerdichte genutzt, so bestünde ein theoretisches Einwohnerpotential von weiteren 2.056 EinwohnerInnen in der Gemeinde.

3.5 ENTWICKLUNG DER HAUSHALTSGRÖSSEN IN PERCHTOLDSDORF

Auf Basis der vorliegenden Meldedaten 2015 beträgt die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Marktgemeinde Perchtoldsdorf derzeit 2,5 Personen pro Haushalt und liegt somit über dem üblichen Durchschnitt.

Abbildung 19: Durchschnittliche Haushaltsgröße nach generalisierter Widmung



Quelle: Büro Dr. Paula ZT-GmbH, eigene Darstellung.

Seit 1999 ist die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Gemeinde um 0,1 gestiegen.

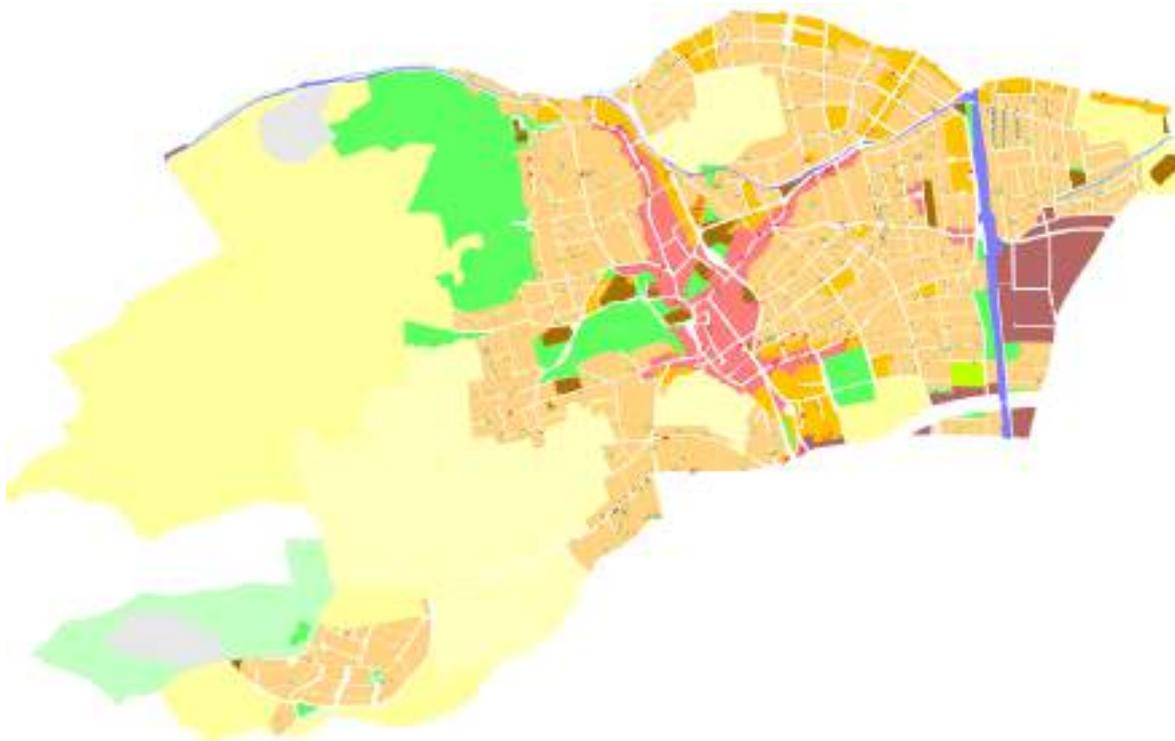
3.6 RÄUMLICHE VERTEILUNG DER BAUTÄTIGKEIT NACH WOHNHEITEN (HAUSHALTE) IN PERCHTOLDSORF

Im Zuge der gegenständlichen Bearbeitung der Evaluierung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes wurde jene Bautätigkeit in der Gemeinde erhoben, die Auswirkungen auf die Anzahl an Wohneinheiten in der Gemeinde aufweist. Um darzustellen, wo welche Gebäudetypen bewilligt wurden, wurde zusätzlich die Errichtung bzw. der Abbruch von Wohneinheiten in den Gebäudetypen Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus, Reihenhäuser und Mehrfamilienhaus/Wohnbau unterschieden.

Dabei wurden all jene Bauvorhaben in den Jahren 2002 bis inkl. 2014 berücksichtigt, die bereits umgesetzt wurden bzw. eine aktuelle Baubewilligung aufweisen.

Betrachtet man die räumliche Verteilung der Bautätigkeit im Bereich von Wohneinheiten so ergibt sich folgendes Bild. Siehe auch Karte in der Planmappe im Anhang.

Abbildung 20: Bautätigkeit nach Wohneinheiten und Gebäudetypen 2002 - 2014



Quelle: Erhebung Bautätigkeit Marktgemeinde Perchtoldsdorf, eigene Darstellung.

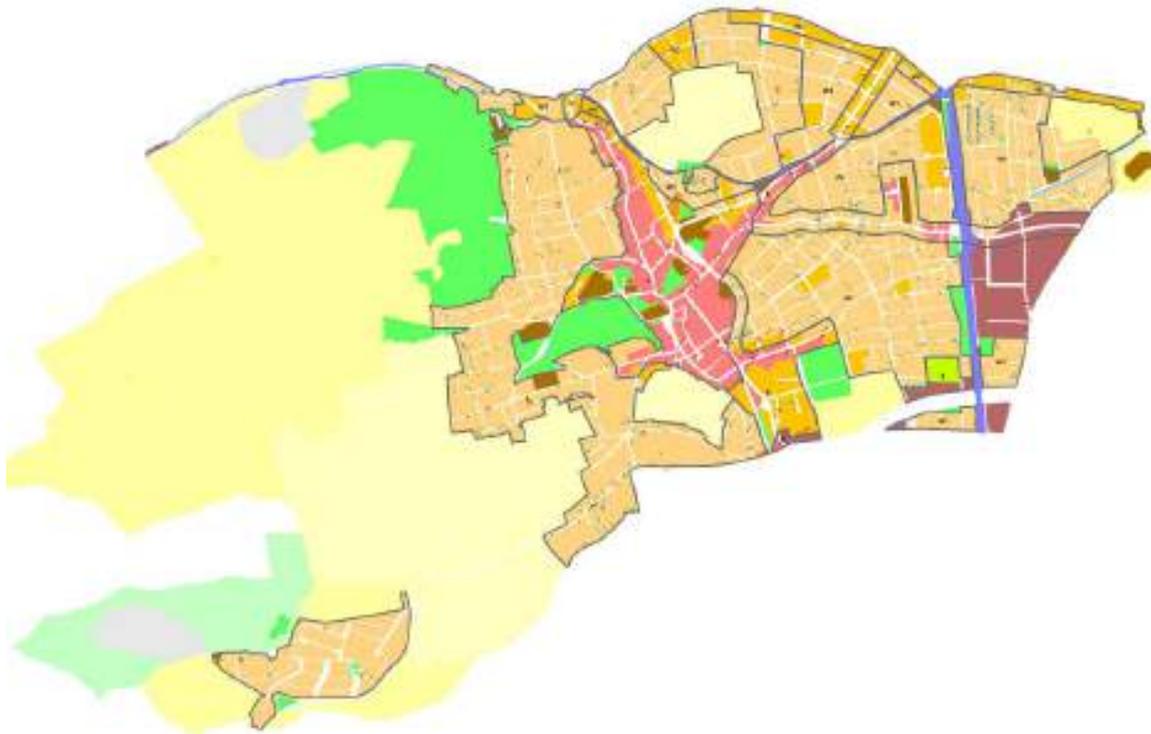
Die Bautätigkeit ist über das gesamte Gemeindegebiet verteilt. Die Neubauten überwiegen gegenüber den Abbrüchen oder Zusammenlegungen. In der dargestellten Bautätigkeit sind Um- und Zubauten ohne eine Veränderung der Anzahl der Wohneinheiten nicht abgebildet.

Vereinzelt wurde Bautätigkeit im Segment Mehrfamilienhaus bzw. Wohnbau auch im Bereich der Wohnzone 1 bzw. der Cottage-Wohnzone verzeichnet. Diese Bauvorhaben wurden vor der Reduzierung der zulässigen Wohneinheiten im Bauland Wohngebiet eingereicht.

3.7 EVALUIERUNG IN BEZUG AUF DIE FESTLEGUNGEN DES ÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPTES

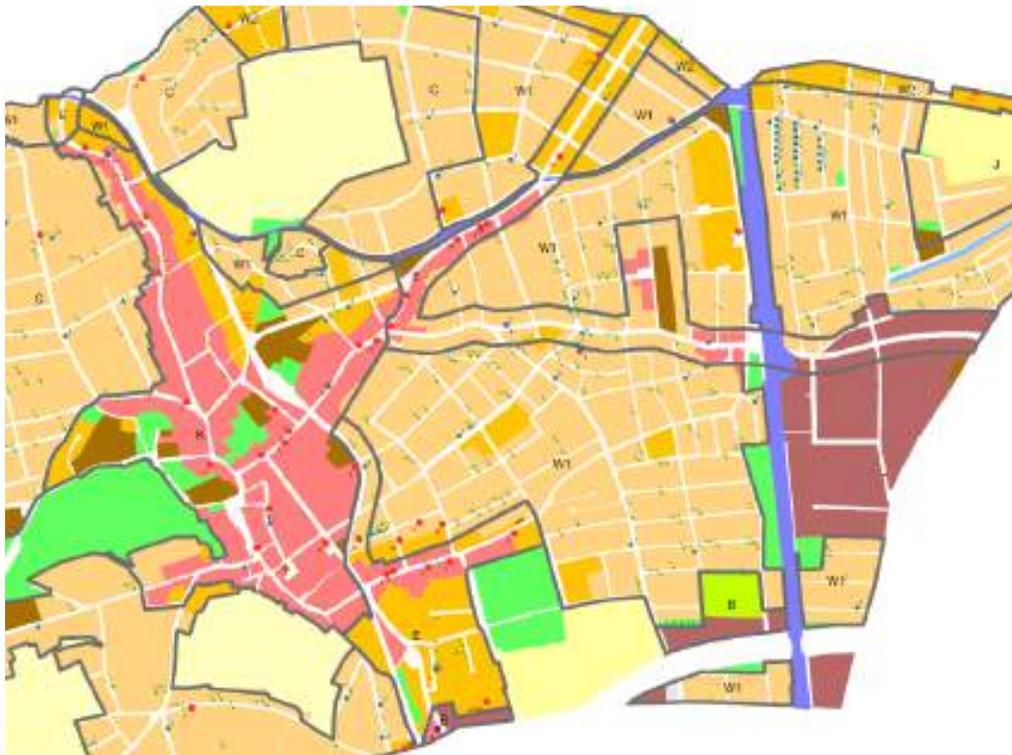
Im Örtlichen Entwicklungskonzept wurden Zielsetzungen für einzelne Entwicklungszonen definiert. In den folgenden Analysen und Darstellungen der Bautätigkeit soll geprüft werden, ob die getroffenen Zielfestlegungen für die einzelnen Zonen erfüllt werden konnten. Es werden daher die Bautätigkeit nach Zonen sowie ein Detailausschnitt für die Bereiche der Kernzone und der Entwicklungsgebiete dargestellt.

Abbildung 21: Bautätigkeit nach Wohneinheiten und Gebäudetypen 2002 - 2015 nach Zonen



Quelle: Erhebung Bautätigkeit Marktgemeinde Perchtoldsdorf, eigene Darstellung.

Abbildung 22: Bautätigkeit nach Wohneinheiten und Gebäudetypen 2002 - 2014 in Kernzone, Entwicklungsgebiete (Detailausschnitt)



Quelle: Erhebung Bautätigkeit Marktgemeinde Perchtoldsdorf, eigene Darstellung.

Betrachtet man die Bautätigkeit seit 2002 in den einzelnen Zonen des Entwicklungskonzeptes so können folgende Schlussfolgerungen bezüglich der Zielfestlegungen des Entwicklungskonzeptes getroffen werden:

- In der Kernzone besteht eine starke Durchmischung von Gebäudetypen in denen Wohneinheiten errichtet werden, es finden sich sämtliche Typen wieder. Im Vergleich zu den restlichen Zonen ist hier das Segment des Mehrfamilienhauses/Wohnbau am stärksten vertreten. Dies entspricht allgemein dem Ziel der Durchmischung und der Erhöhung der Bevölkerungszahl in der Kernzone.
- Die definierten Entwicklungsgebiete entlang der Wienergasse und Mühlgasse weisen ebenso eine Durchmischung unterschiedlicher Gebäudetypen auf. In diesen Bereichen wurden eine Erhaltung der bestehenden Wohndichte und eine maßvolle innere Verdichtung als Ziel festgelegt.
- In der Wohnzone 2 wurden nur wenige Bauvorhaben verwirklicht.
- In der Wohnzone 1 wurden überwiegend Einfamilienhäuser oder Zweifamilienhäuser errichtet. Die Bautätigkeit verteilt sich über die gesamte Zone. Eine verstärkte Bautätigkeit besteht im Bereich östlich der Bahn. Hier entsteht ein neues Siedlungsgebiet, wodurch in diesem Bereich eine besonders starke Bautätigkeit zu vernehmen ist.
- Auch in der Cottage-Wohnzone ist meiste Bautätigkeit im Segment der Ein- oder Zweifamilienhäusern zu verzeichnen. Diese Entwicklung entspricht dem Ziel der Beibehaltung der geringen Dichte.

3.8 ZUSAMMENFASSUNG

Die Bautätigkeit in der Gemeinde tritt über das gesamte Siedlungsgebiet verteilt auf. In den einzelnen Zonen lassen sich Bautätigkeiten nach den unterschiedlichen Gebäudetypen in unterschiedlicher Intensität feststellen.

In der Wohnzone 1 und der Cottage-Wohnzone überwiegen Bautätigkeiten im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser. In der Kernzone sind vermehrt Bautätigkeiten im Segment Mehrfamilienhaus/Wohnbau zu verzeichnen.

Die Entwicklung der Bautätigkeit entspricht somit den Entwicklungszielen der Zonen.

4 ANALYSE BEBAUUNGSSTRUKTUR

Im Zuge der gegenständlichen Evaluierung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes soll auch eine Analyse der Bebauungsstrukturen und der rechtlichen Vorgaben im Bereich der Kernzone und den Entwicklungsgebieten gemäß ÖEK 2006 durchgeführt werden.

4.1 ANALYSE DER GELTENDEN BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN IM HINBLICK AUF IHRE EFFIZIENZ UND LEISTUNGSFÄHIGKEIT ZUR ZIELERREICHUNG DES ÖEK

Im Bereich Kernzone, Wiener- und Mühlgasse bestehen folgende Festlegungen im Flächenwidmungsplan:

- Bauland Kerngebiet,
- Bauland Wohngebiet,
- Bauland Wohngebiet maximal 2 Wohneinheiten,
- Bauland Sondergebiet.

Im Bereich Kernzone, Wiener- und Mühlgasse bestehen folgende Festlegungen im Bebauungsplan:

- geschlossene, offene oder wahlweise offen oder gekuppelte Bauweise,
- Bebauungsdichten zw. 25 und 80 %,
- Bauklasse I, II, III,
- tlw. Anbauverpflichtung an die Straßenfluchtlinie,
- tlw. Altortgebiet und Schutzzone.

Zonen ÖEK	Zielfestlegungen ÖEK	Bestimmungen FWP/BEB
Kernzone	Durchmischte Nutzungen (Öffentliche Einrichtungen, Büros, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Wohnen, etc.) erhalten und forcieren	✓ Festlegung Flächenwidmungsplan: Widmung BK, BS oder BW ermöglicht Durchmischung, Festlegung Bebauungsplan: keine Festlegungen zu Nutzungen
	Historische Bebauungsstruktur erhalten, maßvolle innere Siedlungsentwicklung ermöglichen	✓ Festlegung Bebauungsplan: Altortgebiet und Schutzzone samt detaillierten Bestimmungen ✓ Festlegung Bebauungsplan: innere Entwicklung im Ausmaß der festgelegten Bebauungsdichte zulässig, ansonsten keine Einschränkung
	Wohndichte von ~70 - 90 EW/ha, bezogen auf die gesamte Kernzone anstreben,	✓ Festlegung Bebauungsplan: Bebauungsdichte von 60 - 80 % des Grundstückes im Altortgebiet und der Schutzzone; Bebauungsdichte von 25 % in den Randgebieten

	Erhöhung der Bevölkerungszahl in der Kernzone ermöglichen	✓ Festlegung Bebauungsplan: Bebauungsdichte von 60-80% bei g und 25 % bei o,k in der Kernzone
	Gute Verkehrsanbindung beibehalten	✗ zur Verkehrsanbindung sind keine gesonderten Bestimmungen festgelegt
	Stellplatzsicherung (Parken auf Eigengrund) bei Neubauten forcieren	✓ Festlegung Bebauungsplan: 2 Stellplätze pro WE ab der zweiten Wohneinheit
Entwicklungsgebiete Wiener- und Mühlgasse	Anhebung des Durchmischungsgrades von Wohn- und anderen Nutzungen (Öffentliche Einrichtungen, Büros, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen)	✓ Festlegung Flächenwidmungsplan: Widmung BK, BS oder BW ermöglicht Durchmischung, Festlegung Bebauungsplan: keine Festlegungen zu Nutzungen
	Die tlw. bestehende hohe Wohndichte erhalten (Mehrfamilienhäuser)	✓ Festlegung Flächenwidmungsplan: tlw. Widmung BK tlw. BW, tlw. BW-2WE; Mehrfamilienhäuser in Widmung berücksichtigt Festlegung Bebauungsplan: Dichten von 25 - 35 %
	Maßvolle innere Siedlungsentwicklung ermöglichen	✓ Festlegung Bebauungsplan: innere Entwicklung nach Maßgabe der gesetzlichen Bebauungsbestimmungen im Ausmaß der festgelegten Bebauungsbestimmungen möglich, ansonsten keine Einschränkung

4.2 ZUSAMMENFASSUNG

Die festgelegten Bebauungsbestimmungen stimmen mit den Zielfestlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes überein.

Durch die in den letzten Jahren laufenden Entwicklungen in der Kernzone und den Entwicklungsbereichen Mühlgasse und Wienergasse wurden die gesetzten Ziele insgesamt nicht überschritten. Eine Verdichtung findet daher im Rahmen der getroffenen Zielfestlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes statt.

Aufgrund der in den letzten Jahren gesammelten Erfahrungswerte in der Gemeinde erscheint es trotzdem notwendig, die Formulierungen der Zielfestlegungen zu vereinheitlichen. Durch eine Vereinheitlichung der Zielfestlegungen könnte auch eine verbesserte Umsetzung in den Festlegungen des Flächenwidmungsplanes und Bebauungsplanes erreicht werden.

5 ZUSAMMENFASSUNG ANALYSE

Die Entwicklung der Wohnbevölkerung in der Marktgemeinde Perchtoldsdorf geht über die berechnete Prognose und die Zielfestlegungen des ÖEK 2006 hinaus. Derzeit leben rund 18.000 EinwohnerInnen in der Gemeinde. Laut der Bevölkerungsprognose des ÖEK 2006 wurden je nach Trendfortschreibung Einwohnerzahlen von ~16.350 und 17.180 EW im Jahr 2015 ermittelt. Ziel der Gemeinde zur Bevölkerungsentwicklung war bis 2015 eine Einwohnerzahl von 17.000 EinwohnerInnen; längerfristig sollte die Einwohnerzahl von 18.000 EinwohnerInnen nicht überschritten werden.

Der starke Unterschied der bestehenden Einwohnerzahlen zu den Prognosewerten ergibt sich hauptsächlich durch die Verbesserung der Datengrundlagen der Nebenwohnsitzfälle (NWS), die bei der Volkszählung 2011 mit Hilfe der genaueren Daten des Melderegisters ermittelt wurden (rund 550 NWS Fälle mehr als in der Zählung 1991 enthalten). Diese nun vorliegenden, genaueren Werte müssen auf die zuvor durchgeführte Prognose aufgeschlagen werden.

Auch nach der oben angeführten Bereinigung der Daten bestehen im Jahr 2015 rund 500 EW mehr als sich die Gemeinde als Zielsetzung vorgenommen hat. Dementsprechend besteht ein Bevölkerungszuwachs in der Gemeinde, der jedoch im Vergleich den Nachbargemeinden gering ausfällt.

In den letzten zehn Jahren wurden 8,86 ha der Wohnbaulandreserven genutzt und einer Bebauung zugeführt. Davon befanden sich 1,23 ha im Bauland Kerngebiet. Derzeit verbleiben aber noch 42,2 ha unbebautes Wohnbauland. Das aktuelle theoretische Einwohnerpotential auf diesen Baulandreserven beträgt rund 2.000 EW.

Der festgestellte Zuwachs der Bevölkerung resultiert überwiegend aus der Nutzung von Baulandreserven. Nach einer Umwidmung der Wohnzone 1 und der Cottage-Wohnzone in Bauland Wohngebiet mit maximal 2 Wohneinheiten wurden jene Räume, in denen mehr als 2 Wohneinheiten pro Grundstück zulässig sind, klar definiert. Den Zielen des ÖEK entsprechend kann hier eine geringere Dichte erzielt werden. Insgesamt hat die Bebauungsdichte im Gemeindegebiet nur geringfügig zugenommen.

Die Entwicklung der Bevölkerung (HWS, NWS) und der Haushalte ist räumlich sehr heterogen. Auf Basis der Analyseergebnisse zur Bautätigkeit zwischen 2002 und 2014 kann festgestellt werden, dass einerseits Baulandreserven genutzt wurden und andererseits eine Verdichtung durch punktuelle Wohnbauprojekte stattgefunden hat.

Zusammenfassend wird folgende Gegenüberstellung zwischen den Zielfestlegungen des Entwicklungskonzeptes und den ermittelten räumlichen Veränderungen als Überblick über die Ergebnisse der Analyse dargestellt:

Festlegung ÖEK	Zielfestlegungen ÖEK	Evaluierung / Wirkung
Allgemeines Ziel	Im Planungszeitraum rund 17.000 Einwohner, längerfristig nach Möglichkeit max. 18.000 EW nicht überschreiten	Dzt. gibt es 18.081 EW. Langfristig ist mit einer moderaten Erhöhung zu rechnen. Zu berücksichtigen ist, dass bei Definition der Zielsetzungen 2006 die Ausnutzbarkeit von bestehenden Baulandreserven nicht abschließend einbezogen bzw. eingerechnet wurde.
Kernzone	Durchmischte Nutzungen (Öffentliche Einrichtungen, Büros, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Wohnen, etc.) erhalten und forcieren	Allgemeines Ziel.
	Historische Bebauungsstruktur erhalten Maßvolle innere Siedlungsentwicklung ermöglichen	Durch detaillierte Festlegungen in der Verordnung zum Bebauungsplan (Altortgebiet, Schutzzone) wird auf die historische Bebauungsstruktur Rücksicht genommen. Eine innere Siedlungsentwicklung ist unter Beachtung der Maßgabe der gesetzlichen Bebauungsbestimmungen möglich.
	Wohndichte von ~ 70 - 90 EW/ha, bezogen auf die gesamte Kernzone anstreben Erhöhung der Bevölkerungszahl in der Kernzone ermöglichen	In der gesamten Kernzone besteht derzeit eine Einwohnerdichte von rund 51 EW/ha. Die angestrebte Einwohnerdichte wird unterschritten. Insgesamt wurde die Einwohnerzahl in der Kernzone erhöht.
	Gute Verkehrsanbindung beibehalten	Die Kernzone ist durch die Sammelstraßen Marktplatz, Franz Josef Straße, Wienergasse, Hochstraße, Donauwörther Straße gut erschlossen.
	Stellplatzsicherung (Parken auf Eigengrund) bei Neubauten forcieren	Durch die Regelung der Stellplatzverpflichtung auf Eigengrund in den Bebauungsbestimmungen wird das Parken auf Eigengrund gesichert.

Entwicklungsgebiete	Anhebung des Durchmischungsgrades von Wohn- und anderen Nutzungen (Öffentliche Einrichtungen, Büros, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen)	Allgemeines Ziel.
	Die tlw. bestehende hohe Wohndichte erhalten (Mehrfamilienhäuser)	In den Entwicklungsgebieten besteht derzeit eine Einwohnerdichte von rund 59 - 61 EW/ha. Das Ziel der Erhaltung der Einwohnerdichte wurde erreicht.
	Maßvolle innere Siedlungsentwicklung ermöglichen	Eine innere Siedlungsentwicklung ist nach Maßgabe der gesetzlichen Bebauungsbestimmungen möglich. Teilweise wurde jedoch auch im Entwicklungsgebiet das Bauland Wohngebiet auf 2 WE eingeschränkt.
Wohnzone 2	Wohnen - Infrastruktureinrichtungen in unmittelbarer Nähe	Diese Voraussetzungen bestehen.
	Bestehende Wohndichte erhalten (Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser)	In den Bereichen der Wohnzone 2 besteht derzeit eine Einwohnerdichte zw. 50 - 64 EW/ha. Das Ziel der Erhaltung der Einwohnerdichte wurde erreicht.
	Geringe innere Siedlungsentwicklung anstreben	Eine innere Siedlungsentwicklung ist nach Maßgabe der gesetzlichen Bebauungsbestimmungen möglich.
Wohnzone 1	Bestehende Bebauungsstruktur erhalten	Durch die Festlegung von BW-2WE im Großteil des Gebietes konnte die Bebauungsstruktur erhalten werden.
	Baulücken schließen	Baulandreserven werden laufend verwertet und Lücken laufend geschlossen. Allgemeines Ziel.
	Zusätzliche höhere Verdichtung vermeiden	Eine innere Siedlungsentwicklung ist nach Maßgabe der gesetzlichen Bebauungsbestimmungen möglich. Das Bauland Wohngebiet wurde bereits überwiegend auf 2 WE eingeschränkt.

Cottage - Wohnzone	Bebauungsstruktur erhalten (Einfamilienhäuser, offene Bebauungsweise)	Durch die Festlegung von BW-2WE im Großteil des Gebietes kann die Bebauungsstruktur erhalten werden.
	Keine Verdichtung zulassen, Einfrieren des Bestandes	Eine Verdichtung ist nach Maßgabe der gesetzlichen Bebauungsbestimmungen möglich. Das Bauland Wohngebiet wurde bereits überwiegend auf 2 WE eingeschränkt.
	Beibehaltung der geringen Wohn- und Bebauungsdichte anstreben	Die Einwohnerdichte in der Cottage-Wohnzone liegt derzeit zw. 26 und 30 EW/ha. Dies entspricht einer sehr geringen Bebauungsdichte.
	Lokal Bebauungsdichte reduzieren	Die Einwohnerdichte pro ha bebautem Wohnbauland wurde reduziert.
	Großvolumige Bauten vermeiden	Durch die Festlegung der Widmungsart Bauland Wohngebiet max. 2 WE werden großvolumige Bauten ausgeschlossen.
	Starke Durchgrünung erhalten (Hausgärten)	Durch die Festlegung einer geringen Bebauungsdichte von 25 % und die Festlegung von hinteren Baufluchtlinien kann die Durchgrünung erhalten werden.
Judenwiese	Baulandkonzept / Grünlandkonzept / Dichtekonzept / Baulandtausch mittelfristig anstreben	Ein Bebauungs-, Erschließungs- und Parzellierungskonzept wurde erstellt. Das Bauland Wohngebiet wurde auf 2 WE eingeschränkt.
	Planungen am Petersbach einbinden	
	Erschließungs- und Parzellierungskonzept in Varianten erstellen	

Als Ergebnis der oben dargestellten Zusammenfassung können folgende Kernaussagen getroffen werden:

1. In Perchtoldsdorf besteht im Vergleich zu den Umlandgemeinden ein geringes Wachstum.
2. Die Entwicklung der einzelnen definierten Zonen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes liegt im Rahmen der Zielfestlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes.
3. Durch die getroffenen Festlegungen im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan wird die Nutzung in den Zonen gut gesteuert.
4. Die Zonen sind jedoch tlw. strukturell unterschiedlich geformt und haben sich ungleich entwickelt.

Auf Basis dieser Kernaussagen werden zwei Empfehlungen für die Überarbeitung der Zielfestlegungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes formuliert:

1. Prüfung der Zonenabgrenzung.
2. Inhaltliche Vereinheitlichung der Zielvorgaben für die weitere Entwicklung der Zonen.

6 VERZEICHNISSE

6.1 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Entwicklung der Wohnbevölkerung (Hauptwohnsitzfälle) 1869 bis 2014	4
Abbildung 2: Entwicklung der Wohnbevölkerung (Hauptwohnsitzfälle) 2001 - 2014	5
Abbildung 3: Veränderung der Hauptwohnsitzfälle (HWS) zwischen 1999 und 2015 in absoluten Werten	6
Abbildung 4: Veränderung der Nebenwohnsitzfälle (NWS) zwischen 1999 und 2015 in absoluten Werten	8
Abbildung 5: Wohnbevölkerung (HWS) Bezirk Mödling, Jahr 2001 - 2014	9
Abbildung 6: Veränderung Wohnbevölkerung (HWS) Bezirk Mödling 2001 - 2014	10
Abbildung 7: Altersstruktur Perchtoldsdorf 2001	12
Abbildung 8: Altersstruktur Perchtoldsdorf 2015	13
Abbildung 9: Geburten/Wanderungsbilanz in Perchtoldsdorf und im Bezirk Mödling, 2001 - 2011 in Prozent	14
Abbildung 10: Entwicklung der Haupt- und Nebenwohnsitze 2001 - 2015	15
Abbildung 11: Veränderung der Bevölkerung (HWS/NWS) zwischen 1999 und 2015 in absoluten Werten	16
Abbildung 12: Einwohnerdichte im bebauten Wohnbauland nach Widmungsarten 1999	17
Abbildung 13: Einwohnerdichte im bebauten Wohnbauland nach Widmungsarten 2015	18
Abbildung 14: Veränderung der Einwohnerdichte im bebauten Wohnbauland nach Baublöcken 1999/2015	19
Abbildung 15: Veränderung der Gesamtbevölkerung (HWS/NWS) zwischen 1999 und 2015 in absoluten Werten nach Zonen	21
Abbildung 16: Veränderung der Hauptwohnsitzfälle (HWS) zwischen 1999 und 2015 in absoluten Werten nach Zonen	22
Abbildung 17: Veränderung der Nebenwohnsitzfälle (NWS) zwischen 1999 und 2015 in absoluten Werten nach Zonen	23
Abbildung 18: Einwohnerdichte im bebauten Wohnbauland 2015 nach Zonen	24
Abbildung 19: Durchschnittliche Haushaltgröße nach generalisierter Widmung	37
Abbildung 20: Bautätigkeit nach Wohneinheiten und Gebäudetypen 2002 - 2014	38
Abbildung 21: Bautätigkeit nach Wohneinheiten und Gebäudetypen 2002 - 2015 nach Zonen	39
Abbildung 22: Bautätigkeit nach Wohneinheiten und Gebäudetypen 2002 - 2014 in Kernzone, Entwicklungsgebiete (Detailausschnitt)	40

6.2 TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Gemeindeentwicklung Perchtoldsdorf in den Jahren 2001 - 2015 (HWS)	5
Tabelle 2: Gemeindeentwicklung Perchtoldsdorf in den Jahren 2001 - 2015 (NWS)	7
Tabelle 3: Gemeindeentwicklung Perchtoldsdorf in den Jahren 2001 - 2015	15
Tabelle 4: Erwerbstätige am Arbeitsort 2001 - 2012	25
Tabelle 5: Erwerbstätige am Wohnort 2001 - 2012	26
Tabelle 6: Pendlerwesen 2012, Entwicklung 2001 - 2012	27
Tabelle 7: Fortschreibung Prognosen mit den aktuellen Bevölkerungszahlen 2015	30
Tabelle 8: Analyse Bautätigkeit nach Gebäudearten Perchtoldsdorf 2001, 2011	33
Tabelle 9: Bautätigkeit in Bezug auf Wohneinheiten in Perchtoldsdorf 2002 - 2014	34
Tabelle 10: Bautätigkeit Mehrfamilienhäuser / Wohnbau Perchtoldsdorf 2002 - 2014	35
Tabelle 11: Flächenbilanz Perchtoldsdorf	36

6.3 QUELLENVERZEICHNIS

- ❑ MARKTGEMEINDE PERCHTOLDSDORF: Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Perchtoldsdorf.
- ❑ MARKTGEMEINDE PERCHTOLDSDORF: Erhebung der Bautätigkeit in der Marktgemeinde Perchtoldsdorf.
- ❑ MARKTGEMEINDE PERCHTOLDSDORF: Homepage der Marktgemeinde Perchtoldsdorf www.perchtoldsdorf.at, Wien, 2015.
- ❑ MARKTGEMEINDE PERCHTOLDSDORF: Zentrales Melderegister (ZMR) der Marktgemeinde Perchtoldsdorf.
- ❑ STATISTIK AUSTRIA: Ein Blick auf die Gemeinde www.statistik.at/blickgem/index.jsp, Wien, 2015.
- ❑ STATISTIK AUSTRIA: Homepage der Statistik Austria www.statistik.at. Wien, 2015.
- ❑ STATISTIK AUSTRIA: Volkszählung 2001.

7 ANLAGE

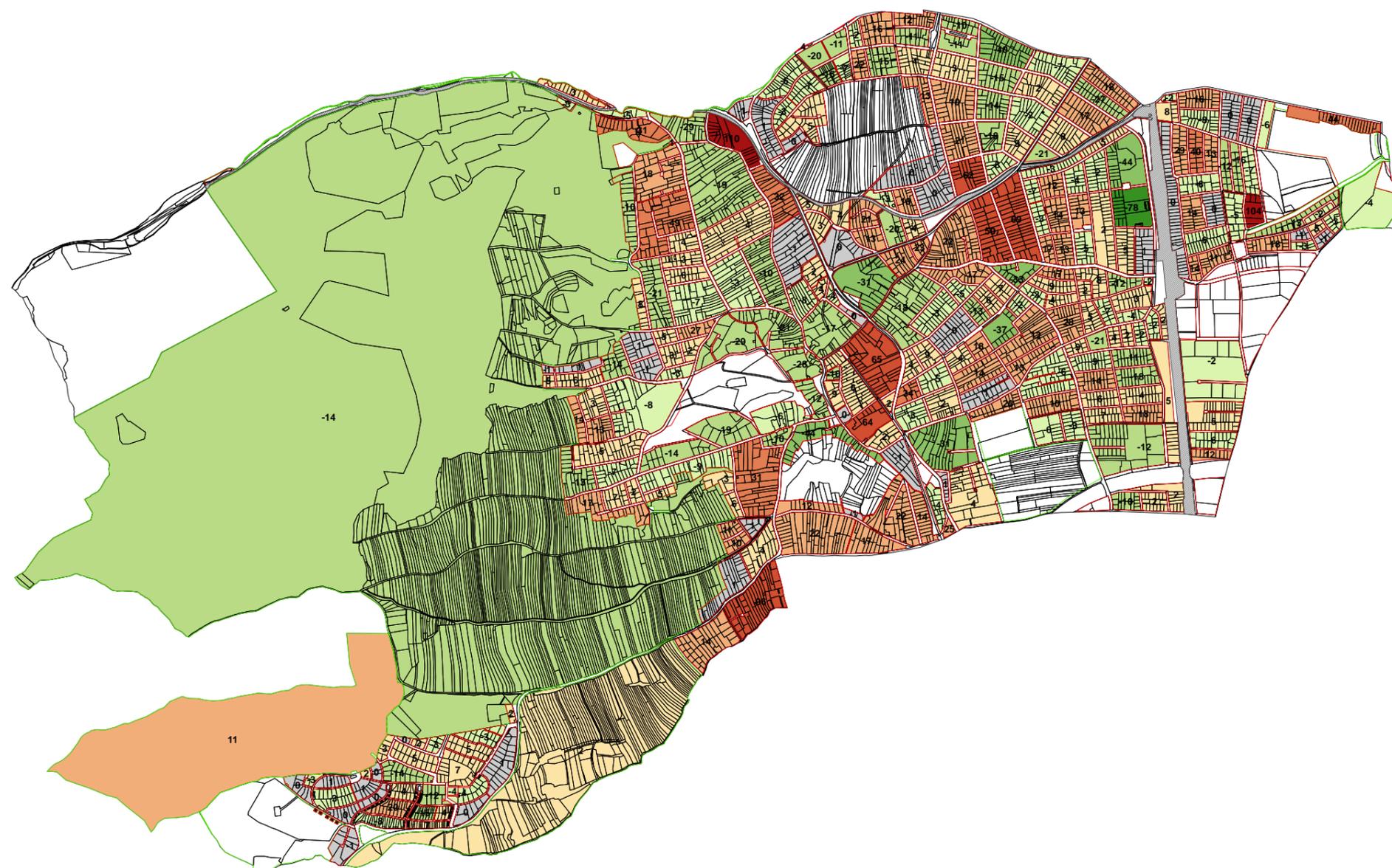
7.1 PLANMAPPE

1. Veränderung der Bevölkerung HWS 1999-2015 nach Baublöcken
2. Veränderung der Bevölkerung NWS 1999-2015 nach Baublöcken
3. Veränderung der Bevölkerung gesamt (HWS/NWS) 1999-2015 nach Baublöcken
4. Einwohnerdichte gesamt (HWS/NWS) 2015 nach Widmungsgrenzen
5. Veränderung Einwohnerdichte gesamt (HWS/NWS) 1999-2015 nach Baublöcken
6. Veränderung Einwohnerdichte gesamt (HWS/NWS) 1999-2015 nach Zonen
7. Veränderung der Bevölkerung gesamt (HWS/NWS) / bebautem Wohnbauland 1999-2015 nach Zonen
8. Veränderung der Bevölkerung HWS / bebautem Wohnbauland 1999-2015 nach Zonen
9. Veränderung der Bevölkerung NWS / bebautem Wohnbauland 1999-2015 nach Zonen
10. Einwohnerdichte gesamt (HWS/NWS) 2015 nach Zonen
11. Durchschnittliche Haushaltsgrößen nach Widmungsblöcken
12. Regionale Potentiale
13. Bautätigkeit nach Wohneinheiten und Gebäudetypen 2002-2014
14. Bautätigkeit nach Wohneinheiten und Gebäudetypen 2002-2014 in Kernzone und Entwicklungsgebieten

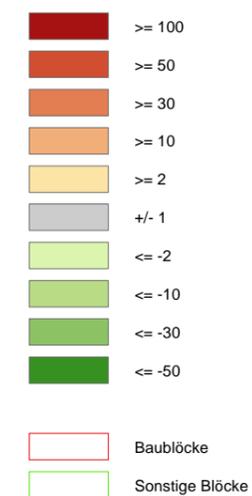
MARKTGEMEINDE PERCHTOLDSDORF

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT EVALUIERUNG 2015

VERÄNDERUNG DER WOHNBEVÖLKERUNG HWS 1999 - 2015 NACH BAUBLÖCKEN



Einwohner (HWS) 1999* - 2015



Quelle: Digitaler Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Perchtoldsdorf
- 6. Änderung 2013 (DI Friedmann und Aujesky OG),
*) Meldeamt Perchtoldsdorf 1999 (teilweise aktualisiert 2001),
Meldeamt Perchtoldsdorf 2015, eigene Bearbeitung

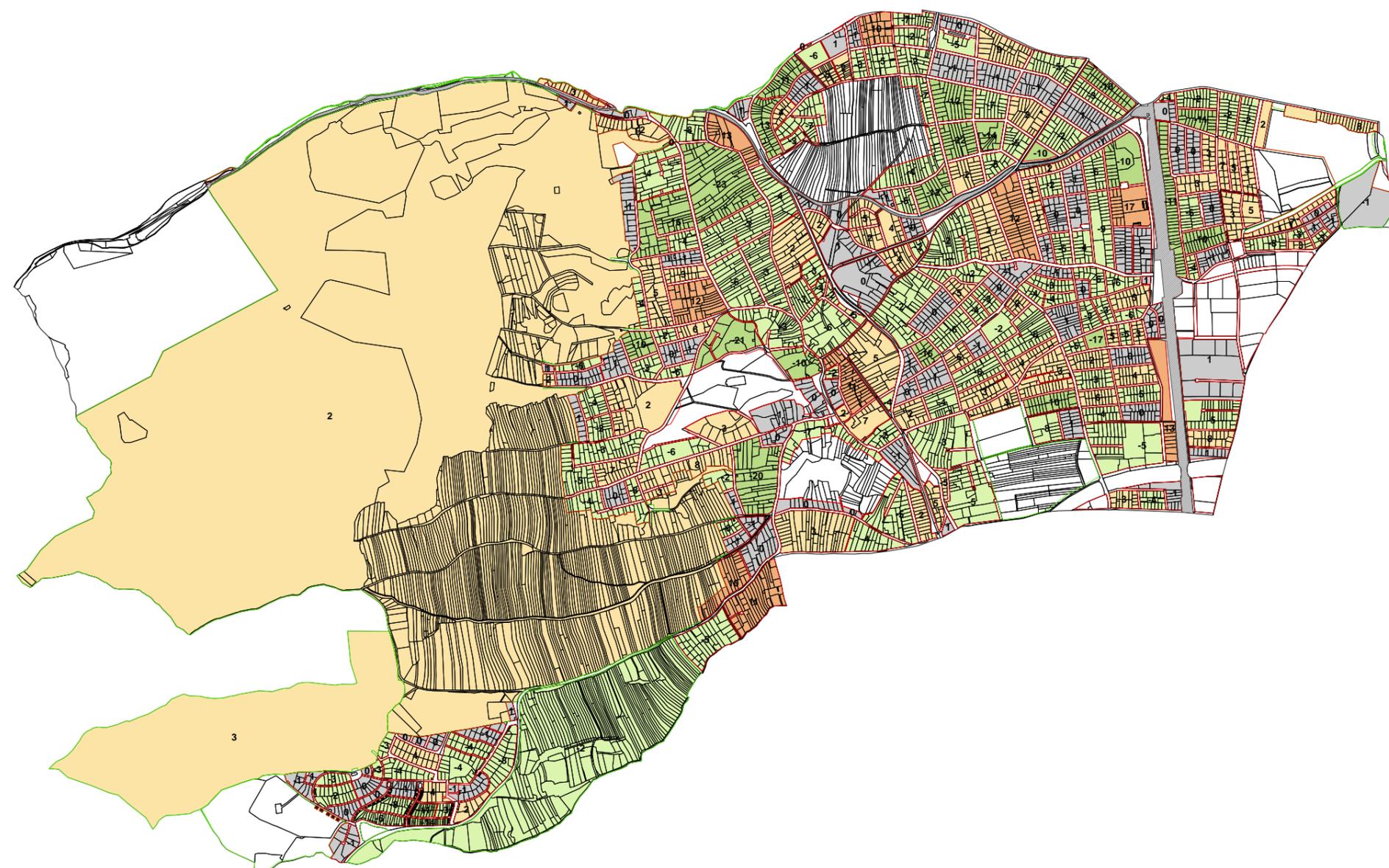


Bearbeitung: DI E. Böhm
Technische Bearbeitung: Ing. H. Kopitz
GZ: G14118 / Stand: Juli 2015

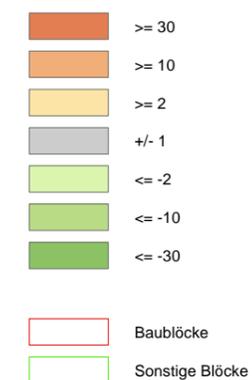
MARKTGEMEINDE PERCHTOLDSDORF

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT EVALUIERUNG 2015

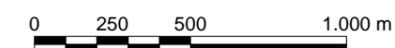
VERÄNDERUNG DER WOHNBEVÖLKERUNG NWS 1999 - 2015 NACH BAUBLÖCKEN



Einwohner (NWS) 1999* - 2015



Quelle: Digitaler Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Perchtoldsdorf
- 6. Änderung 2013 (DI Friedmann und Aujesky OG),
*) Meldeamt Perchtoldsdorf 1999 (teilweise aktualisiert 2001),
Meldeamt Perchtoldsdorf 2015, eigene Bearbeitung

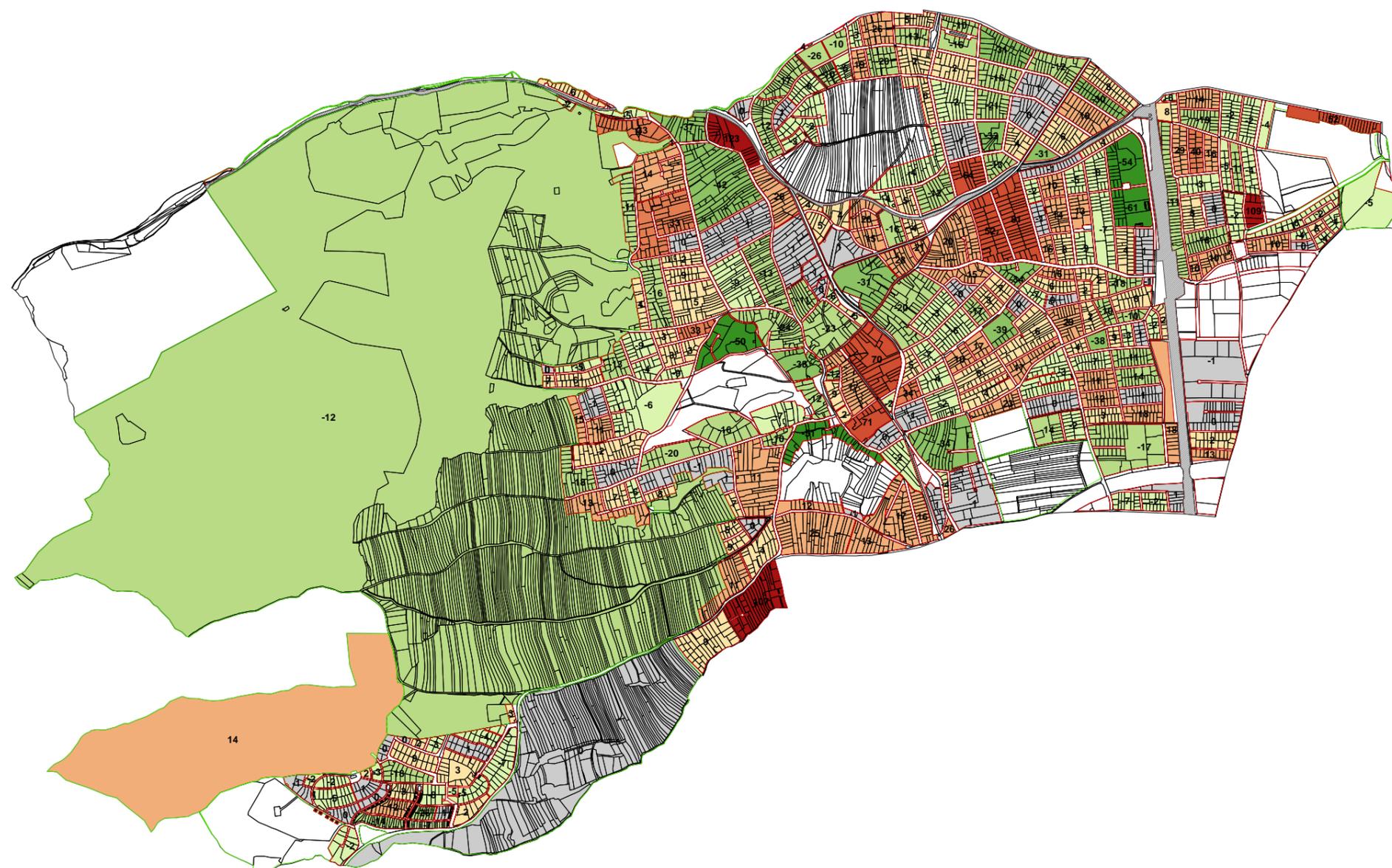


Bearbeitung: DI E. Böhm
Technische Bearbeitung: Ing. H. Kopitz
GZ: G14118 / Stand: Juli 2015

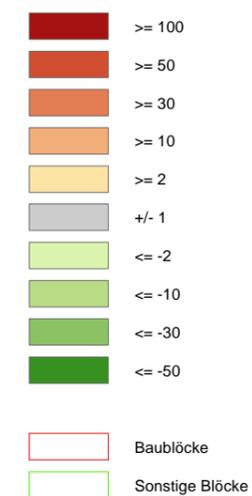
MARKTGEMEINDE PERCHTOLDSDORF

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT
EVALUIERUNG 2015

VERÄNDERUNG DER WOHNBEVÖLKERUNG
GESAMT 1999 - 2015
NACH BAUBLÖCKEN



Einwohner (gesamt) 1999* - 2015



Quelle: Digitaler Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Perchtoldsdorf
- 6. Änderung 2013 (DI Friedmann und Aujesky OG),
*) Meldeamt Perchtoldsdorf 1999 (teilweise aktualisiert 2001),
Meldeamt Perchtoldsdorf 2015, eigene Bearbeitung

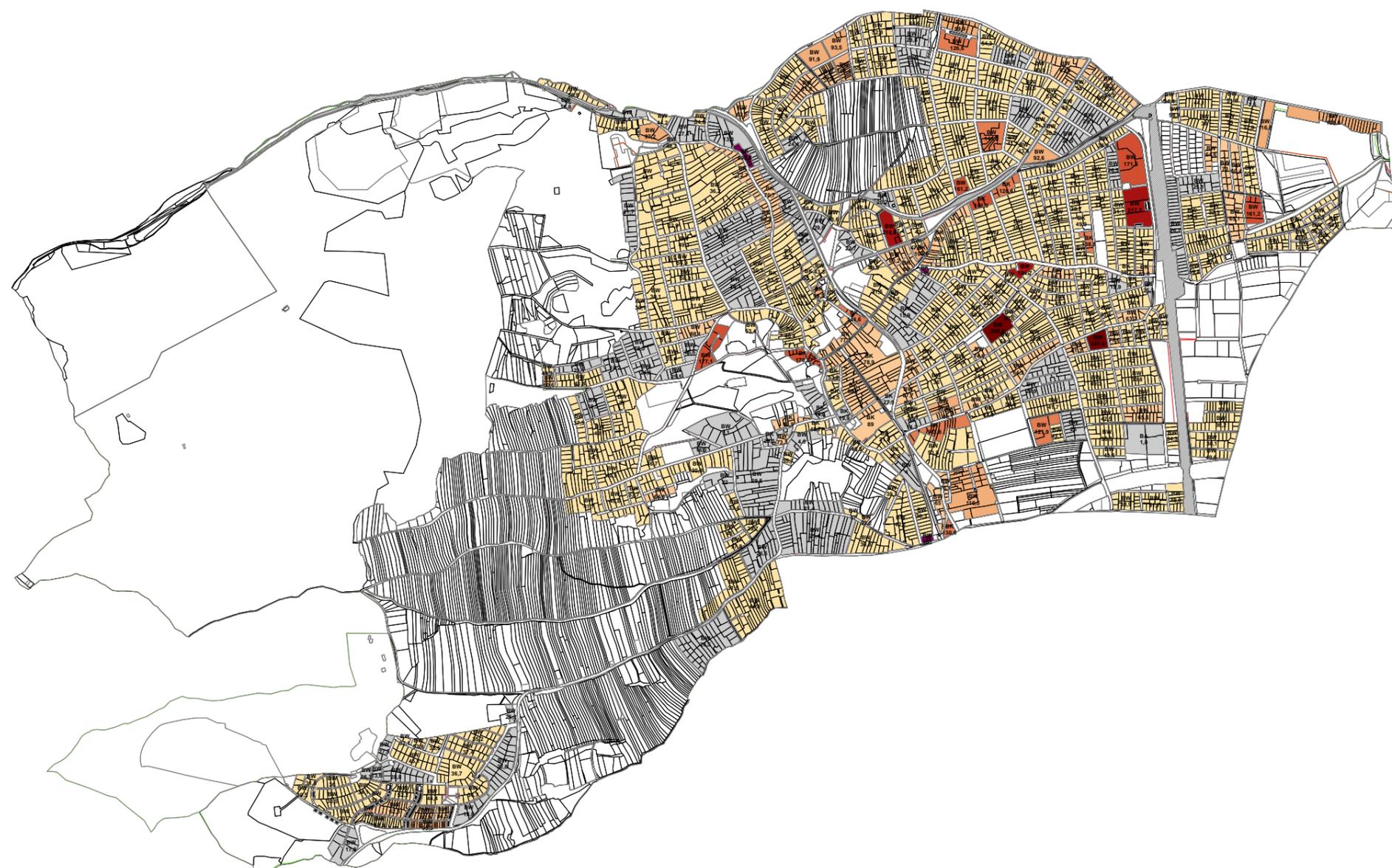


Bearbeitung: DI E. Böhm
Technische Bearbeitung: Ing. H. Kopitz
GZ: G14118 / Stand: Juli 2015

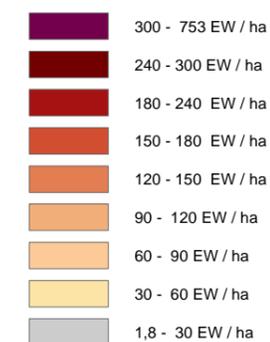
MARKTGEMEINDE PERCHTOLDSDORF

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT
EVALUIERUNG 2015

EINWOHNERDICHTEN
GESAMT 2015
NACH WIDMUNGSGRENZEN



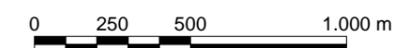
Einwohnerdichte (gesamt) 2015 / beb. Wohnbauland



Flächenwidmungsplan generalisiert

- BW Bauland Wohngebiet
- BK Bauland Kerngebiet
- BA Bauland Agrargebiet

Quelle: Digitaler Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Perchtoldsdorf
- 6. Änderung 2013 (DI Friedmann und Aujesky OG),
*) Meldeamt Perchtoldsdorf 1999 (teilweise aktualisiert 2001),
Meldeamt Perchtoldsdorf 2015, eigene Bearbeitung



Bearbeitung: DI E. Böhm
Technische Bearbeitung: Ing. H. Kopitz
GZ: G14118 / Stand: Juli 2015

MARKTGEMEINDE PERCHTOLDSDORF

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT
EVALUIERUNG 2015

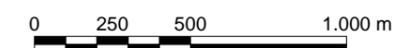
VERÄNDERUNG DER EINWOHNERDICHTEN
GESAMT 1999 - 2015
NACH BAUBLÖCKEN



Einwohnerdichte (gesamt) 1999* - 2015 / beb. Wohnbauland



Quelle: Digitaler Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Perchtoldsdorf
- 6. Änderung 2013 (DI Friedmann und Aujesky OG),
*) Meldeamt Perchtoldsdorf 1999 (teilweise aktualisiert 2001),
Meldeamt Perchtoldsdorf 2015, eigene Bearbeitung



Bearbeitung: DI E. Böhm
Technische Bearbeitung: Ing. H. Kopitz
GZ: G14118 / Stand: Juli 2015

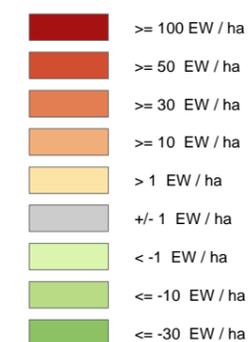
MARKTGEMEINDE PERCHTOLDSDORF

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT EVALUIERUNG 2015

VERÄNDERUNG DER EINWOHNERDICHTEN GESAMT 1999 - 2015 NACH ZONEN



Einwohnerdichte (gesamt) 1999* - 2015 / beb. Wohnbauland

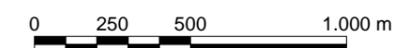


Widmungsgrenzen

Zonen ÖEK

- K Kernzone
- E Entwicklungsgebiete
- W2 Wohnzone 2
- W1 Wohnzone 1
- C Cottage - Wohnzone
- B Betriebs- und Gewerbezone
- J Judenwiese

Quelle: Digitaler Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Perchtoldsdorf
- 6. Änderung 2013 (DI Friedmann und Aujesky OG),
*) Meldeamt Perchtoldsdorf 1999 (teilweise aktualisiert 2001),
Meldeamt Perchtoldsdorf 2015, eigene Bearbeitung

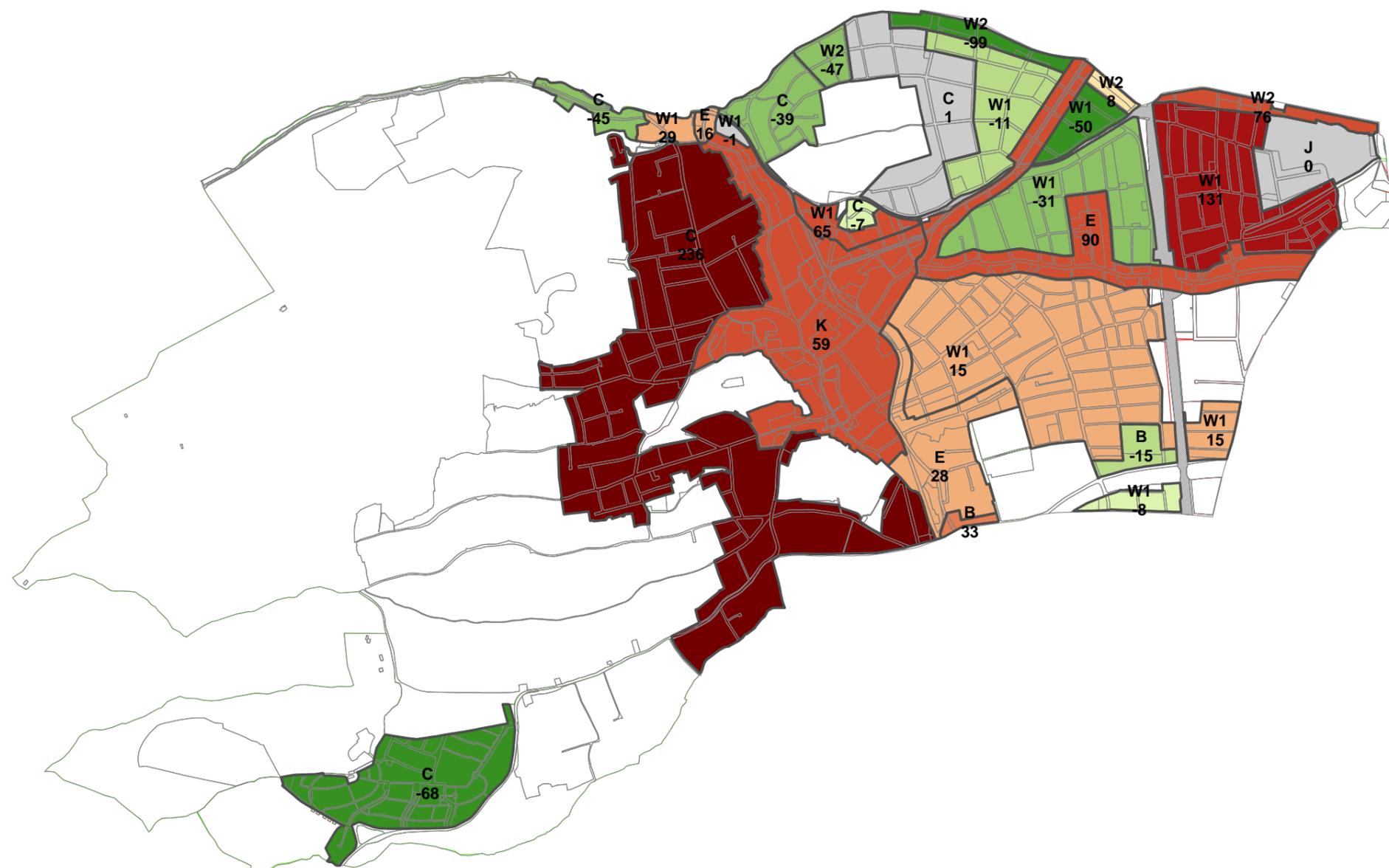


Bearbeitung: DI E. Böhm
Technische Bearbeitung: Ing. H. Kopitz
GZ: G14118 / Stand: Juli 2015

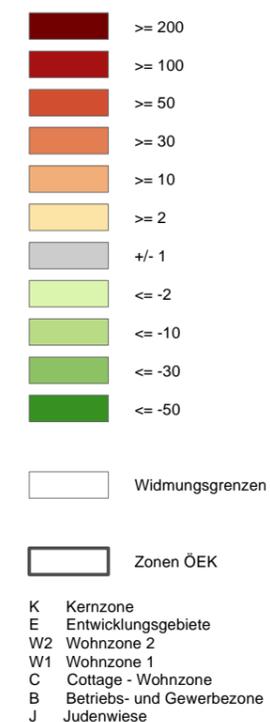
MARKTGEMEINDE PERCHTOLDSDORF

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT EVALUIERUNG 2015

VERÄNDERUNG DER WOHNBEVÖLKERUNG GESAMT 1999 - 2015 NACH ZONEN



Einwohner (gesamt) 1999* - 2015 / bebautes Wohnbauland



Quelle: Digitaler Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Perchtoldsdorf - 6. Änderung 2013 (DI Friedmann und Aujesky OG),
 *) Meldeamt Perchtoldsdorf 1999 (teilweise aktualisiert 2001),
 Meldeamt Perchtoldsdorf 2015, eigene Bearbeitung

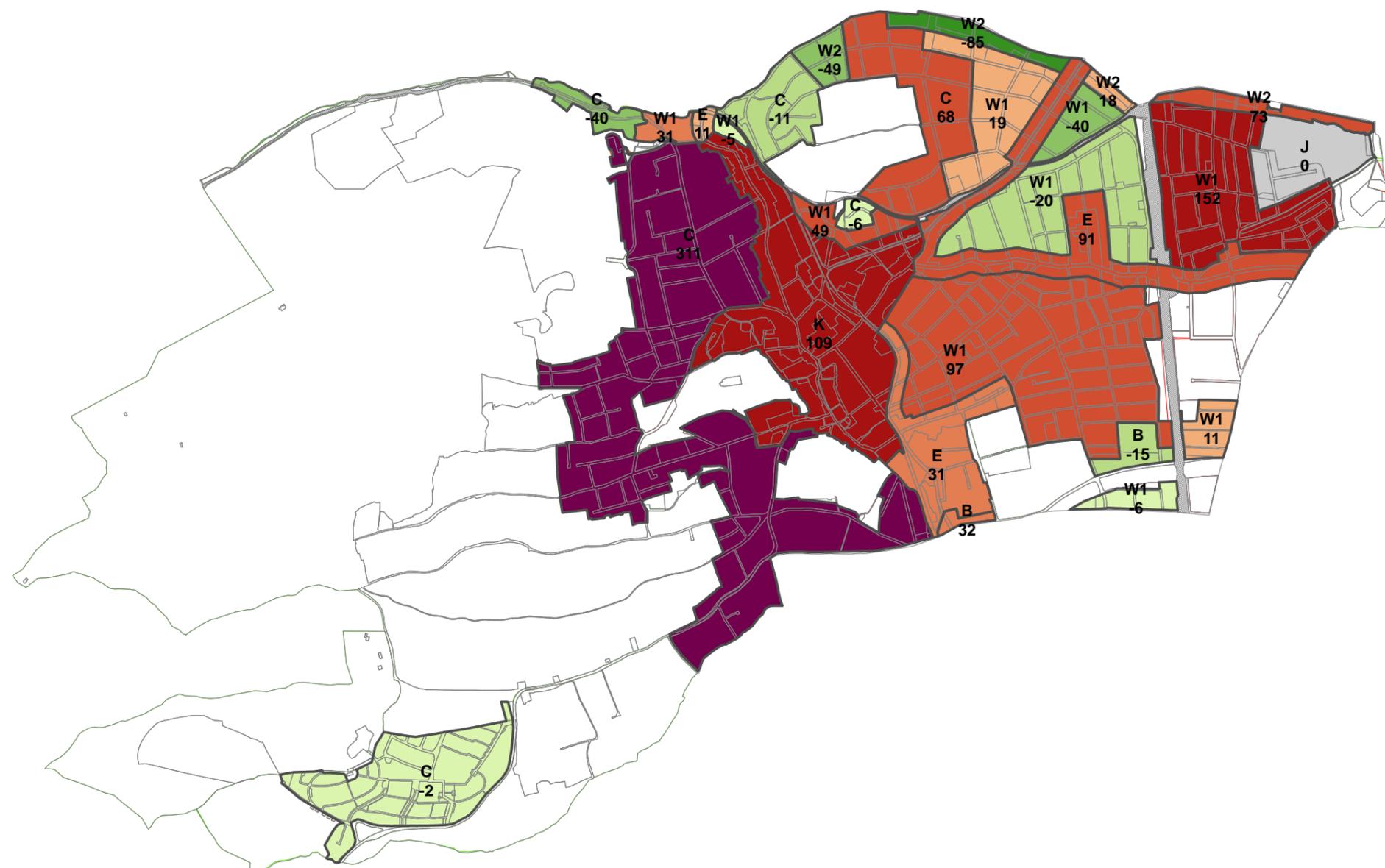


Bearbeitung: DI E. Böhm
 Technische Bearbeitung: Ing. H. Kopitz
 GZ: G14118 / Stand: Juli 2015

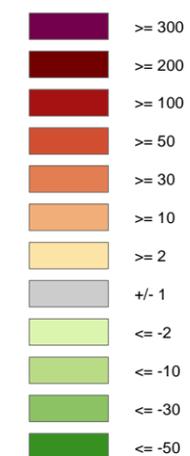
MARKTGEMEINDE PERCHTOLDSDORF

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT EVALUIERUNG 2015

VERÄNDERUNG DER WOHNBEVÖLKERUNG HWS 1999 - 2015 NACH ZONEN



Einwohner (HWS) 1999* - 2015 / bebautes Wohnbauland



Widmungsgrenzen

Zonen ÖEK

- K Kernzone
- E Entwicklungsgebiete
- W2 Wohnzone 2
- W1 Wohnzone 1
- C Cottage - Wohnzone
- B Betriebs- und Gewerbezone
- J Judenwiese

Quelle: Digitaler Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Perchtoldsdorf
- 6. Änderung 2013 (DI Friedmann und Aujesky OG),
*) Meldeamt Perchtoldsdorf 1999 (teilweise aktualisiert 2001),
Meldeamt Perchtoldsdorf 2015, eigene Bearbeitung



Bearbeitung: DI E. Böhm
Technische Bearbeitung: Ing. H. Kopitz
GZ: G14118 / Stand: Juli 2015

MARKTGEMEINDE PERCHTOLDSDORF

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT EVALUIERUNG 2015

VERÄNDERUNG DER WOHNBEVÖLKERUNG NWS 1999 - 2015 NACH ZONEN



Einwohner (NWS) 1999* - 2015 / bebautes Wohnbauland

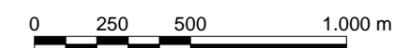


Widmungsgrenzen

Zonen ÖEK

- K Kernzone
- E Entwicklungsgebiete
- W2 Wohnzone 2
- W1 Wohnzone 1
- C Cottage - Wohnzone
- B Betriebs- und Gewerbezone
- J Judenwiese

Quelle: Digitaler Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Perchtoldsdorf
- 6. Änderung 2013 (DI Friedmann und Aujesky OG),
*) Meldeamt Perchtoldsdorf 1999 (teilweise aktualisiert 2001),
Meldeamt Perchtoldsdorf 2015, eigene Bearbeitung

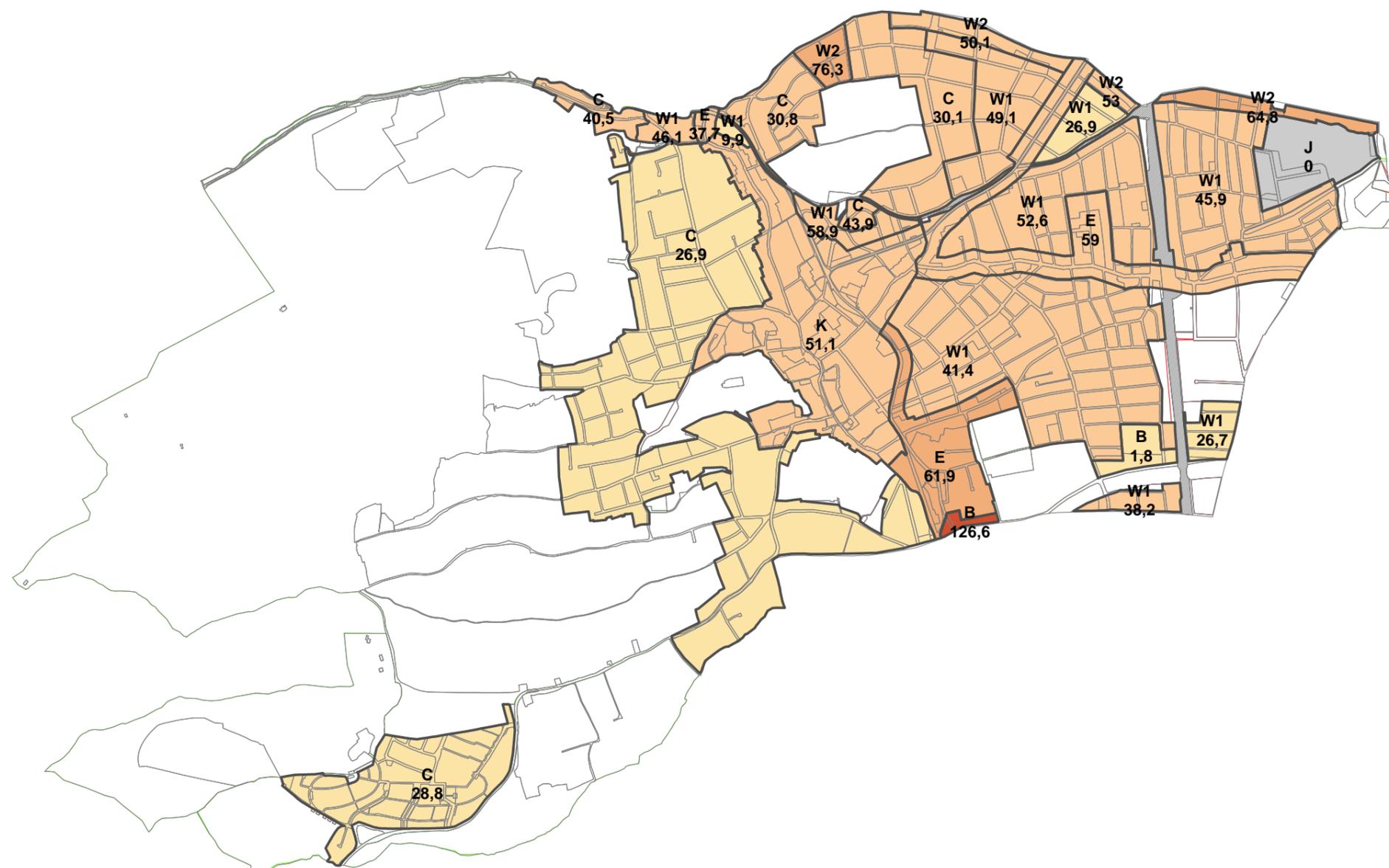


Bearbeitung: DI E. Böhm
Technische Bearbeitung: Ing. H. Kopitz
GZ: G14118 / Stand: Juli 2015

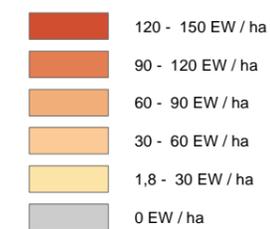
MARKTGEMEINDE PERCHTOLDSDORF

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT EVALUIERUNG 2015

EINWOHNERDICHTEN GESAMT 2015 NACH ZONEN



Einwohnerdichte (gesamt) 2015 / bebautes Wohnbauland



Widmungsgrenzen

Zonen ÖEK

K Kernzone
E Entwicklungsgebiete
W2 Wohnzone 2
W1 Wohnzone 1
C Cottage - Wohnzone
B Betriebs- und Gewerbezone
J Judenwiese

Quelle: Digitaler Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Perchtoldsdorf
- 6. Änderung 2013 (DI Friedmann und Aujesky OG),
*) Meldeamt Perchtoldsdorf 1999 (teilweise aktualisiert 2001),
Meldeamt Perchtoldsdorf 2015, eigene Bearbeitung

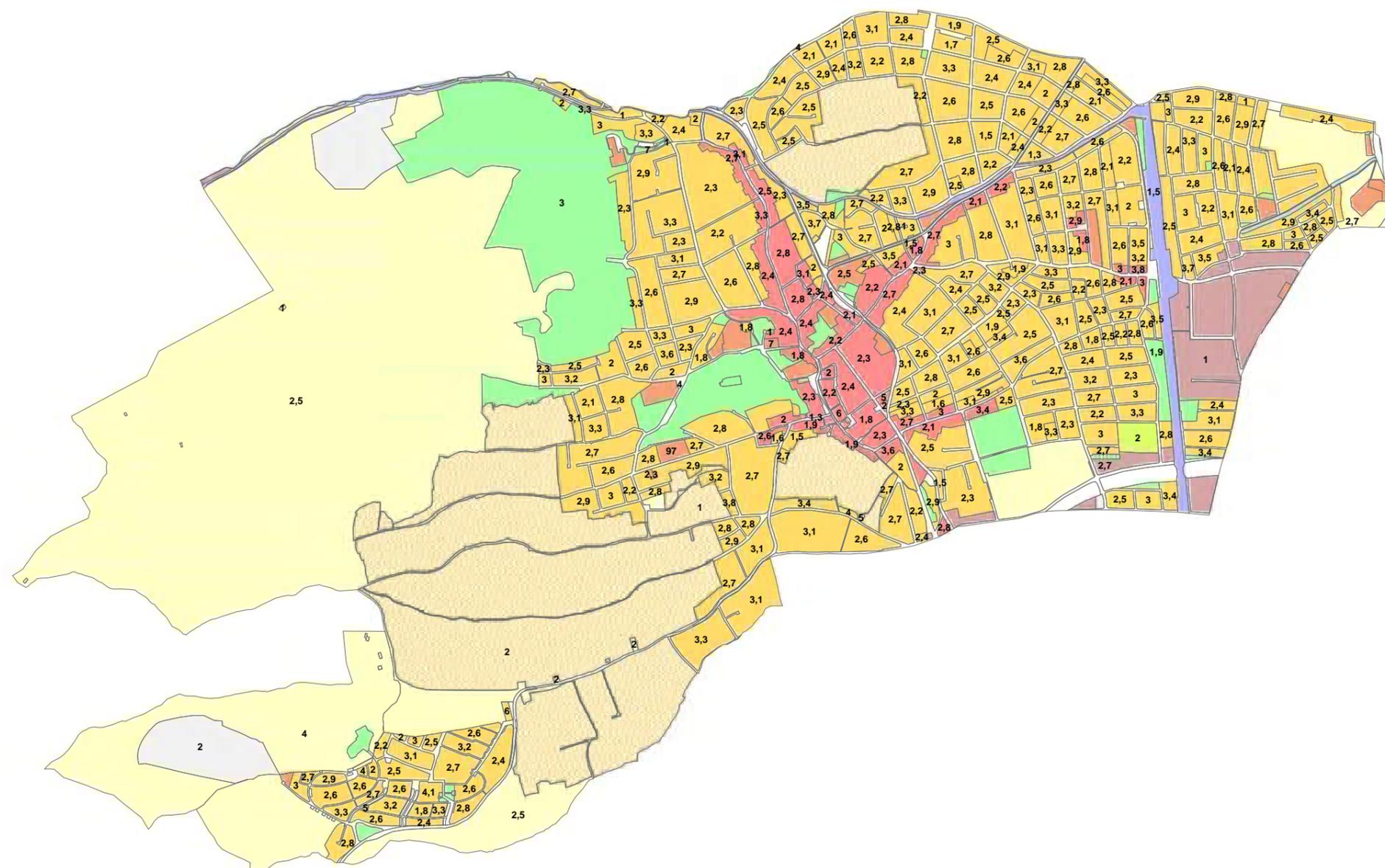


Bearbeitung: DI E. Böhm
Technische Bearbeitung: Ing. H. Kopitz
GZ: G14118 / Stand: Juli 2015

MARKTGEMEINDE PERCHTOLDDORF

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT EVALUIERUNG 2015

HAUSHALTE 2015 DURCHSCHNITTL. HAUSHALTSGRÖSSEN NACH WIDMUNGSBLÖCKEN GENERALISierter FLÄCHENWIDMUNG



Durchschnittliche Haushaltsgrößen 2015

2,5 Haushaltsgröße 2015

Generalisierte Flächenwidmung

- Bauland Wohngebiet
- Bauland Kerngebiet
- Bauland Betriebsgebiet
- Bauland Sondergebiet
- Bauland Industriegebiet
- Bauland Agrargebiet
- Erhaltenswerte Ortsstrukturen
- Gewässer
- Bahn
- Grünland Land- und Forstwirtschaft
- Grünland Ödland
- Grünland Windkraftanlagen
- Grünland Abfallbehandlung
- Grünland Spiel und Sport, Park, Gärtnerei, Friedhof
- Grünland Schutzhaus, Landwirtsch. Hofstelle
- Grünland Materialgewinnung
- Grünland Grüngürtel
- Grünland Freifläche
- Verkehrsflächen

Durchschnittliche Haushaltsgrößen (Perchtoldsdorf gesamt)

1999: 2,4
2015: 2,5

Quelle: Digitaler Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Perchtoldsdorf - 6.Änderung 2013 (DI Friedmann und Aujesky OG),
*) Meldeamt Perchtoldsdorf 1999 (teilweise aktualisiert 2001),
Meldeamt Perchtoldsdorf 2015, eigene Bearbeitung

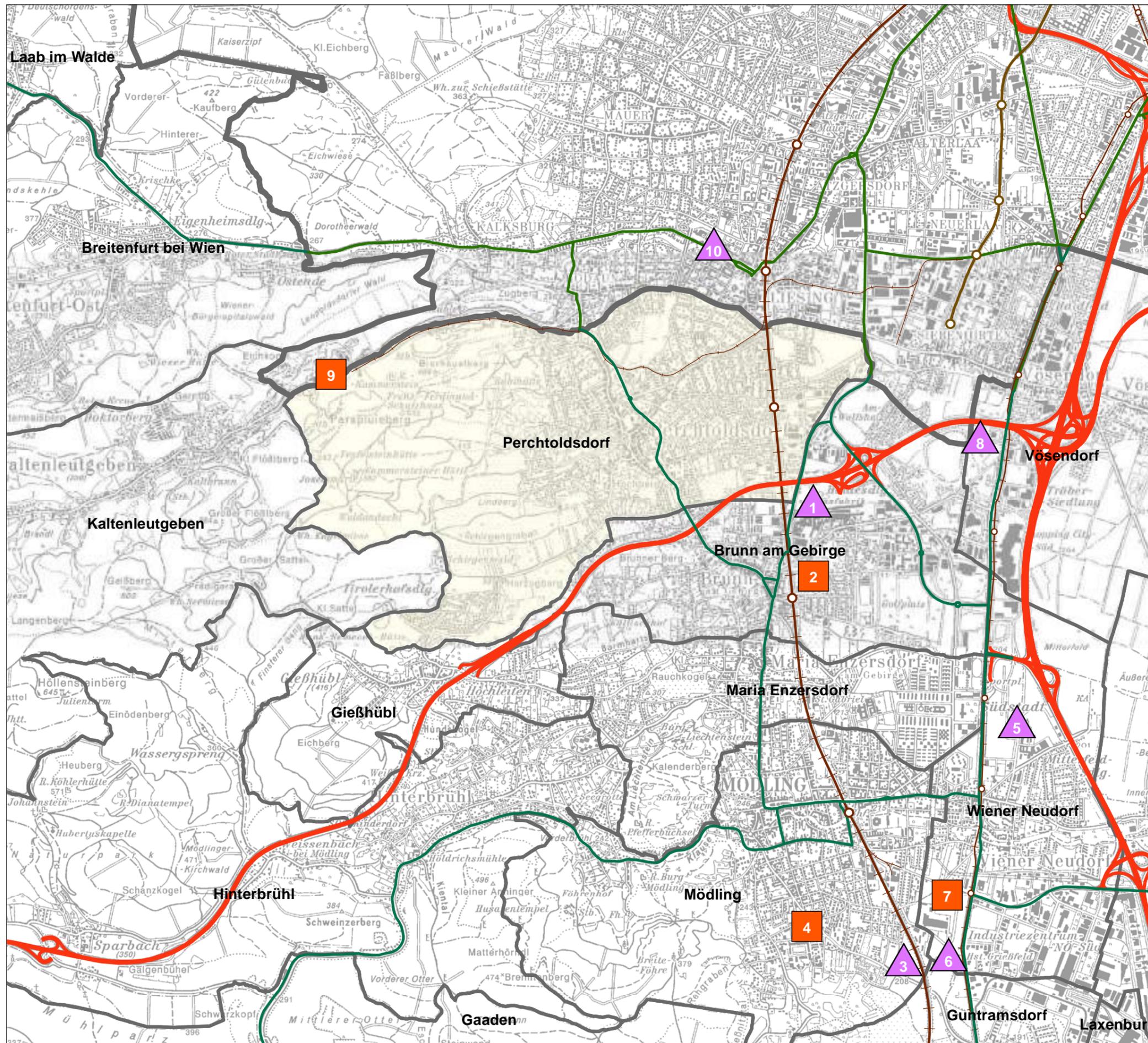


Bearbeitung: DI E. Böhm
Technische Bearbeitung: Ing. H. Kopitz
GZ: G14118 / Stand: Juli 2015

MARKTGEMEINDE PERCHTOLDSDORF

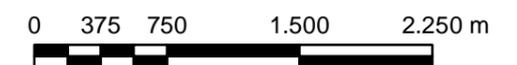
ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Regionale Potentiale



-  Wohnpotential mit lfd. Nummer
-  Betriebspotential mit lfd. Nummer
-  Autobahn/Schnellstraße
-  Landesstraße B
-  Südbahn
-  Wiener Lokalbahn
-  sonstige
-  U-Bahn Linie U6
-  Landesgrenze
-  Gemeindegrenze

Quelle: Stadt Wien - Vienna GIS, NÖGIS, Land NÖ;
eigene Bearbeitung
Kartengrundlage: ÖK50 © BEV



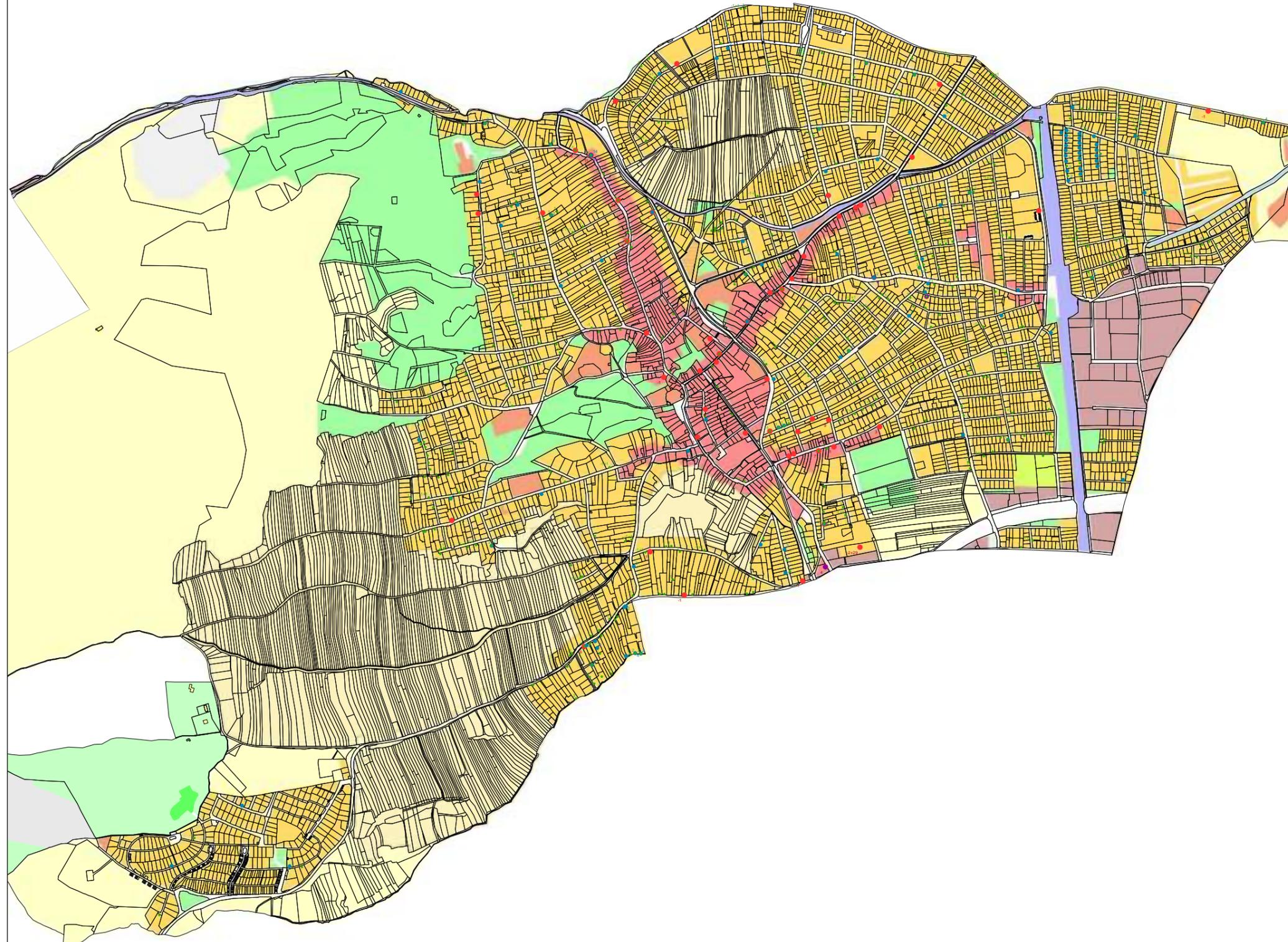
Bearbeitung: DI Dr. L. Paula
Technische Bearbeitung: BSc C. Huber
GZ: 14118/ Stand: Juli 2015

BÜRO DR. PAULA

MARKTGEMEINDE PERCHTOLDSDORF

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT EVALUIERUNG 2015

Bautätigkeit nach Wohneinheiten
und Gebäudetypen von 2002-2014



Veränderung der Wohneinheiten nach Gebäudetypen

- Einfamilienhäuser
 - Zweifamilienhäuser
 - Reihenhäuser
 - Mehrfamilienhäuser/Wohnhausanlagen
- 11 Errichtung von 11 WE
-1 Abbruch von 1 WE
-1+2 Abbruch 1 WE Errichtung 2 WE

Quelle: Digitaler Flächenwidmungsplan der
Marktgemeinde Perchtoldsdorf
- 6. Änderung 2013 (DI Friedmann und Aujesky OG),
*) Meldeamt Perchtoldsdorf 1999 (teilweise aktualisiert 2001),
Meldeamt Perchtoldsdorf 2015, eigene Bearbeitung

0 100 200 400 600 800 m

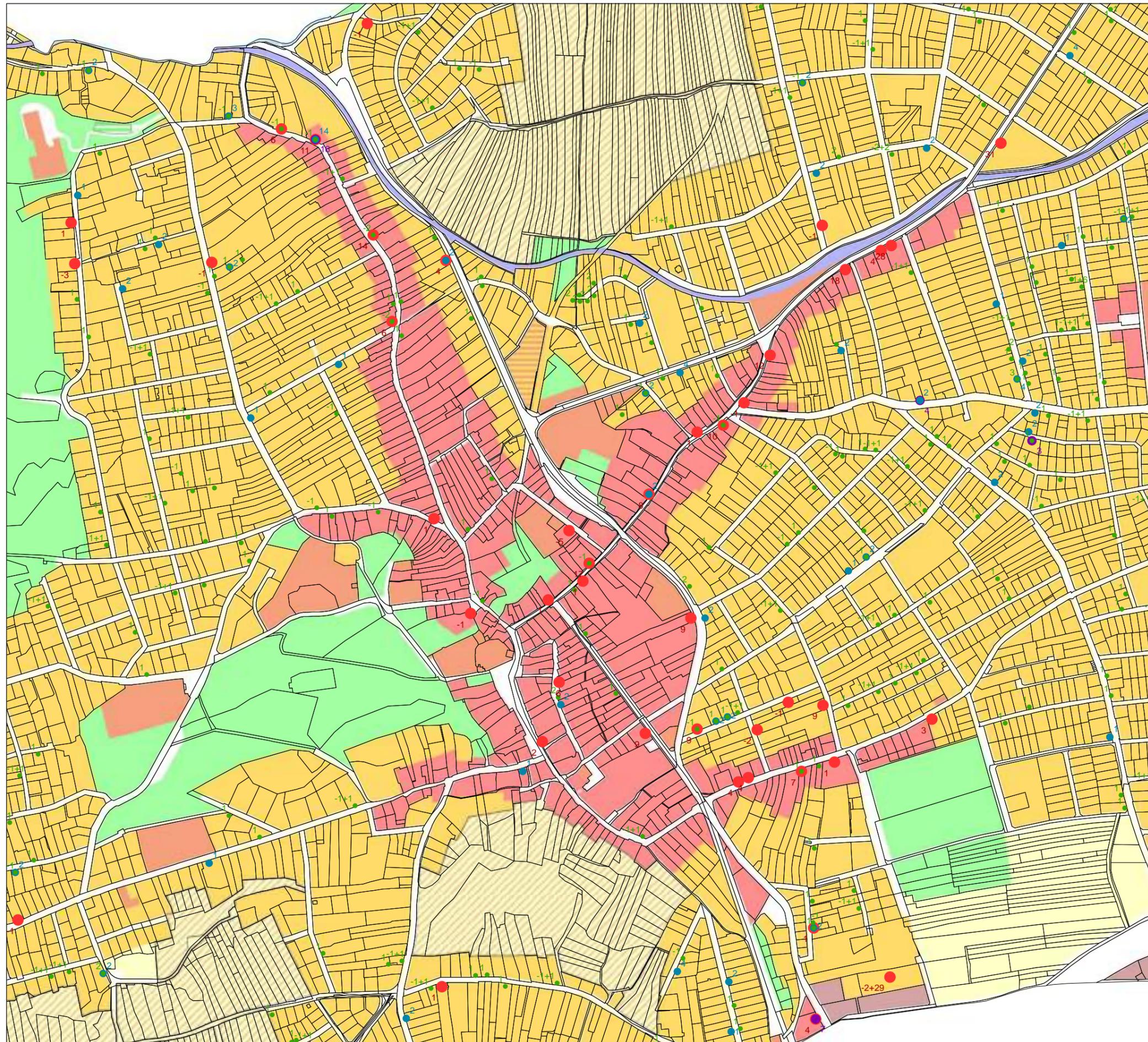


Bearbeitung: DI E. Böhm
Technische Bearbeitung: BSc C. Huber
GZ: G14118/ Stand: Juli 2015

MARKTGEMEINDE PERCHTOLDSDORF

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT EVALUIERUNG 2015

Bautätigkeit nach Wohneinheiten
und Gebäudetypen von 2002-2014



Veränderung der Wohneinheiten nach Gebäudetypen

- Einfamilienhäuser
 - Zweifamilienhäuser
 - Reihenhäuser
 - Mehrfamilienhäuser/Wohnhausanlagen
- 11 Errichtung von 11 WE
-1 Abbruch von 1 WE
-1+2 Abbruch 1 WE Errichtung 2 WE

Quelle: Digitaler Flächenwidmungsplan der
Marktgemeinde Perchtoldsdorf
- 6. Änderung 2013 (DI Friedmann und Aujesky OG),
*) Meldeamt Perchtoldsdorf 1999 (teilweise aktualisiert 2001),
Meldeamt Perchtoldsdorf 2015, eigene Bearbeitung

0 100 200 400 m



Bearbeitung: DI E. Böhm
Technische Bearbeitung: BSc C. Huber
GZ: G14118/ Stand: Juli 2015

BÜRO DR. PAULA
Raumplanung, Raumordnung und
Landschaftsplanung ZT-GmbH
A - 1030 Wien, Engelsbergg. 4/4.OG T 01-718 48 68 F/20
dr.paula@gpi.at www.gruppeplanung.at www.paula.at