

# Technisches Büro für Raumplanung und Raumordnung Dipl.-Ing. FRIEDMANN & AUJESKY OG

1230 Wien, Fröhlichgasse 44 / 8  
Tel : 01/ 86 58 455 und Fax : 01 / 86 75 898  
e-mail : Friedmann-Aujesky@aon.at

Als Mitglied des Fachverbandes vertreten bei



An  
das Amt der NÖ - Landesregierung  
Abteilung RU/1  
Haus 16  
3100 St. Pölten

Wien, am 1. 10. 2010  
Wien, am 25. 6. 2012  
g.:Grundlagenbericht\_EWKO\_1-10-2010

Betrifft Gemeinde Hennersdorf  
Örtliches Raumordnungsprogramm - Änderung Nr. ~~2010-1~~ 2012-1 und digitale  
Neudarstellung und Entwicklungskonzept

## GRUNDLAGENFORSCHUNG ZUM ENTWICKLUNGSKONZEPT

Die Gemeinde Hennersdorf hat beschlossen, das Örtliche Raumordnungsprogramm (Flächenwidmungsplan) abzuändern, es digital neu zu erstellen (Rechtsstand und ein Entwicklungskonzept zu erstellen und dieses rechtlich zu verankern..

Als Grundlage für das Entwicklungskonzept wird die Plandarstellungen (Plannummer: 18 / 1) „Örtliches Raumordnungsprogramm der Gemeinde Hennersdorf, Änderung Nr. ~~2010-1~~ 2012-1 und digitale Neudarstellung vom ~~1. 10. 2010~~ 25. 6. 2012“ herangezogen.

Als Grundlagenpläne sind

- die „Naturräumlichen Gegebenheiten“ (Plannr.: GRLFO/1 vom 26. 3. 2009, 25. 6. 2012)
- die „Betriebsstätten und Fremdenverkehrseinrichtungen“ (Plannr.: GRLFO/2 vom 26. 3. 2009)
- die „Grundausstattung“ (Plannr.: GRLFO/3 vom 26. 3. 2009)
- die „Baulandreserve“ (Plannr.: GRLFO/4 vom 26. 3. 2009, 25. 6. 2012)
- die „bauliche Bestandsaufnahme“ (Plannr.: GRLFO/5 vom 26. 3. 2009, 25. 6. 2012)
- die „regionales Raumordnungsprogramm südliches Wr. Umland“ (Plannr.: GRLFO/6 vom 26. 3. 2009)

erstellt worden.

Das „Örtliches Raumordnungsprogramm der Gemeinde Hennersdorf, Änderung Nr. ~~2010-1~~ 2012-1 und digitale Neudarstellung vom ~~1.10.2010~~ 25. 6. 2012“ bilden die Basis für das Entwicklungskonzept bzw. das Leitbild zum Entwicklungskonzept.

## 1.) Aufgabenstellung

Das örtliche Raumordnungsprogramm (ÖROP) und der zugehörige Flächenwidmungsplan der Gemeinde Hennersdorf liegen in analoger Form vor.

Bei der erstmaligen Erstellung des ÖROP wurde kein örtliches Entwicklungskonzept erstellt. Die siedlungsstrukturellen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde Hennersdorf sind aufgrund der Gegebenheiten des regionalen Raumordnungsprogramm südliches Wr. Umland, verbunden mit einem langgestreckten besiedeltem Gemeindegebiet, eingeschränkt.

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

- **Grundlagenforschung:** im Rahmen einer einfachen, generalisierten Bestandsaufnahme und -analyse für den Ort soll ein Überblick über die folgenden Beurteilungsparameter erstellt werden:
  - bestehende Flächennutzung nach Nutzungskategorien und Bodenbewertung;
  - Baulandreserven nach Widmungskategorien;
  - Auswertung überörtlicher Planungen
  - Wirtschaftssectoren
  - Verkehrsparameter und
  - Bebauungsstrukturen
- **Entwicklungsziele:** aufbauend auf der Grundlagenforschung und Bestandanalyse werden mögliche Entwicklungsszenarien dargestellt und mit den Entscheidungsträgern diskutiert; daran anschließend erfolgt die akkordierte Erstellung der künftig anzustrebenden Entwicklungsziele für die Gemeinde Hennersdorf.
- **Räumliches Entwicklungskonzept:** Umsetzung der generellen Ziele des Entwicklungskonzeptes in räumlich konkrete Vorgaben für die künftige Flächenwidmung; Darstellung der angestrebten Ortsentwicklung in generalisierter Form.

## 2.) Bevölkerungsprognose

### Bevölkerungsprognose für das Jahr 2030 und der daraus resultierende Baulandbedarf für die Gemeinde Hennersdorf

Aus den Bevölkerungsdaten, des Landes Niederösterreich der Volkszählung 2001 der Statistik Austria und Daten der Gemeinde wurde für die Gemeinde Hennersdorf eine Bevölkerungsprognose für das Jahr 2030 erstellt.

Die Prognose wurde mittels geometrischer Extrapolation durchgeführt ( " Methoden der Bevölkerungsvorausschätzung unter Berücksichtigung regionaler Gesichtspunkte " , Karl Schwarz, Taschenbücher zur Raumplanung, Bd. 3, Hannover, 1975 ).

### Bevölkerungsprognose

Bevölkerungsdaten :

1981	1.006
1991	1.483
2001	1.418
2010	1.465 (NW 322)

Aus dieser Aufstellung läßt sich die durchschnittliche, jährliche Bevölkerungsveränderung in Prozent folgendermaßen ermitteln :

$$p = ( {}^n p_n / p_0 - 1 ) \times 100$$

- p ... durchschnittliche, jährliche Bevölkerungsänderung in %  
n ... Beobachtungszeitraum in Jahren  
p<sub>0</sub> ... Bevölkerungszahl zu Beginn des Beobachtungszeitraumes  
p<sub>n</sub> ... Bevölkerungszahl zu Ende des Beobachtungszeitraumes

**n** nimmt den Wert von **29** an, da der Beobachtungszeitraum vom Jahr 1981 bis 2010 geht.

$$p = ( {}^{29} 1.465 / 1.006 - 1 ) \times 100$$

$$p = 0,13 \%$$

Für den Zeitraum von 1981 bis 2010 beträgt die durchschnittliche, jährliche Bevölkerungsveränderung **0,13 %**.

Für das Jahr 2030 wird die künftige **Bevölkerungszahl** folgendermaßen errechnet :

$$P_{2030} = P_{2010} \times (1 + p / 100)^m$$

P ... Bevölkerungszahl  
 p ... durchschnittliche, jährliche Bevölkerungsänderung in %  
 m ... Zeitspanne in Jahren ( 2010 bis 2030 )

$$P_{2030} = 1.465 \times (1 + 0,13 / 100)^{20}$$

$$P_{2030} = 1.503 \text{ Einwohner}$$

Für das Jahr 2030 ergibt sich eine **Bevölkerungszahl** von 1.503 Einwohnern. Das ist ein Bevölkerungszuwachs um 38 Personen.

Die Gemeinde ist bestrebt, durch die Forcierung des kommunalen Wohnbaus, eine Bevölkerungsgesamtzahl von 2.300 EW bis zum Jahr 2030 nicht zu überschreiten, da für diesen Zeitraum auch die technische Infrastruktur (Kanal, Wasser) (Abwasserverband Schwechat) und soziale Infrastruktur (Kindergarten, Schule) für diese Bevölkerungszahl gesichert ist. Dies ergibt sich aus den Einwohnergleichwerten. Im Jahr 2011 beträgt der EWG 1.024 als Mittelwert, maximal sind im Jahr 1.434 EGW möglich. Die Gesamtkapazität liegt bis zum Jahr 2030 bei 2.700 EGW, daher kann abgeleitet werden, dass die angestrebte Bevölkerungsgesamtzahl von 2.300 EW mit der Kapazität der technischen Infrastruktur korrespondiert.

Bevölkerungsdaten, des Landes Niederösterreich:

<b>Bevölkerung</b>			
<b>Wohnbevölkerung 2010</b>	<b>Wohnbevölkerung</b>		
	<b>2001</b>	<b>1991</b>	<b>1981</b>
1.455	1.418	1.483	1.006

<b>Wohnbevölkerung nach Altersgruppen</b>	<b>2010</b>		<b>2001</b>	
	<b>männl.</b>	<b>weibl.</b>	<b>männl.</b>	<b>weibl.</b>
<b>bis unter 15 Jahre</b>	98	91	115	112
<b>15 bis unter 60 Jahre</b>	471	462	509	466
<b>60 Jahre und älter</b>	159	174	94	122

<b>Wohnbevölkerung (15 J. u. älter) nach höchster abgeschlossener Ausbildung</b>	<b>2001</b>	<b>1991</b>
<b>Hochschule</b>	83	59
<b>Hochschulverwandte Ausbildung</b>	28	16
<b>Berufsbildende Höhere Schule</b>	108	78
<b>Allgemeinbildende Höhere Schule</b>	77	77
<b>Fachschule</b>	166	173
<b>Lehre</b>	427	388
<b>Allgemeinbildende Pflichtschule</b>	302	370

<b>Bevölkerungsbewegung</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
-----------------------------	-------------	-------------	-------------

<b>Lebendgeborene</b>	12	11	9
<b>Gestorbene</b>	10	12	6
<b>Geburtenbilanz</b>	2	-1	3
<b>Zuzug</b>	45	51	74
<b>Wegzug</b>	50	62	66
<b>Wanderungsbilanz</b>	-5	-11	8

<b>Arbeit</b>	
<b>Nichtlandwirtschaftliche Arbeitsstätten</b>	
<b>2001</b>	<b>1991</b>
65	50
<b>Land- u. forstwirtschaftliche Betriebe</b>	
<b>1999</b>	<b>1995</b>
15	15

<b>Erwerbstätige am Wohnort</b>		
<b>2001 (LFK)</b>	<b>1991 (LUK)</b>	
752	762	
<b>Erwerbstätige am Arbeitsort</b>	<b>2001 (LFK)</b>	<b>1991 (LUK)</b>
<b>Insgesamt</b>	283	307
<b>Primärer Sektor</b>	16	22
<b>Sekundärer Sektor</b>	96	143
<b>Tertiärer Sektor</b>	171	142
<b>Pendler</b>	<b>2001</b>	<b>1991</b>
<b>Auspendler</b>	660	628
<b>Einpendler</b>	191	173
<b>Erwerbsquote</b>		
<b>2001</b>	<b>1991</b>	
54,00	53,00	
<b>Arbeitslose Jahresdurchschnitt</b>		
<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
32	41	23

<b>Gebäude - Wohnungen</b>		
<b>Gebäude</b>		
<b>2001</b>	<b>1991</b>	
523	473	
<b>Gebäudeanteil in % nach Bauperioden</b>	<b>2001</b>	<b>1991</b>
erbaut vor 1919	7,00	9,00
erbaut 1919 bis 1944	6,00	7,00
erbaut 1945 bis 1960	8,00	9,00
erbaut 1961 bis 1980	29,00	33,00
erbaut 1981 und später	42,00	39,00
nicht rekonstruierbar	5,00	0,00
<b>Wohnungen</b>		
<b>2001</b>	<b>1991</b>	
676	633	
<b>Anteil der Wohnungen in % nach Ausstattungskategorie</b>	<b>2001</b>	<b>1991</b>
Kategorie A	89,00	72,00
Kategorie B	7,00	14,00
Kategorie C	1,00	3,00
Kategorie D	2,00	9,00

<b>Familien - Haushalte</b>		
<b>Familien</b>		
<b>2001</b>	<b>1991</b>	
430	448	
<b>Familien nach Familientyp</b>	<b>2001</b>	<b>1991</b>
Ehepaar	342	361
Lebensgemeinschaft	34	25
Alleinerziehender Vater	15	10
Alleinerziehende Mutter	39	52
<b>Familien nach Anzahl der Kinder</b>	<b>2001</b>	<b>1991</b>
Keine Kinder	169	155
Ein Kind	145	160
Zwei Kinder	94	107
Drei Kinder	18	21
Vier und mehr Kinder	4	5
<b>Privathaushalte</b>		
<b>2001</b>	<b>1991</b>	
583	559	
<b>Privathaushalte nach Haushaltsgröße</b>	<b>2001</b>	<b>1991</b>

<b>mit 1 Person</b>	146	104
<b>mit 2 Personen</b>	201	188
<b>mit 3 Personen</b>	124	137
<b>mit mehr als 3 Personen</b>	112	130

### 3.) Grundlagenforschung – NATURRÄUMLICHE GEGEBENHEITEN:

Der Plan „NATURRÄUMLICHE GEGEBENHEITEN“ mit der Plannummer GRLFO/1 vom 26. 3. 2009 beinhaltet folgendes:

Einerseits werden die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe, die sich überwiegend im Ort befinden, dargestellt und andererseits die Sport und Freizeitangebote in der Gemeinde, sowie der Friedhof.

Folgende Einrichtungen sind in der Gemeinde vorhanden:

- Tenniszentrum Süd,
- Reitclub,
- Bogenschießen,
- Kinderspielplatz,
- Sportfischerei,
- Skater- u. Fußballplatz

Im gesamten Gemeindegebiet ist kein Natura 2000 Gebiet ausgewiesen. Auch die Bereich die in den Nachbargemeinen festgelegt sind, sind soweit entfernt, dass mit keiner Beeinträchtigung im Bezug auf die Ausstrahlung zu rechnen ist.

Ebenso ist kein Landschaftsschutzgebiet oder ein Naturpark im gesamten Gemeindegebiet festgelegt.

Der Waldanteil der Gemeinde hat 1%. Die bestehenden Waldflächen haben überwiegend die Funktion von Windschutzanlagen

Standortgefahren durch Hochwasser, Rutschungen, Tragfähigkeit, Altlasten, Stollen, etc. sind in den gegenständlichen Bereichen der Siedlungserweiterungen nicht bekannt und können somit ausgeschlossen werden.

Für den Petersbach existieren Schutzwasserwirtschaftliche Unterlagen und ein generelles Projekt aus dem Jahr 1984, aber keine Aussagen über ein Hochwasserabflussgebiet.

Weiters zeigt der Plan die Wertigkeit des Ackerlandes (vgl. Beilage 1). Im Gemeindegebiet kommt mittelwertiges, mittel- bis hochwertiges Ackerland vor. Der überwiegende Bereich des mittelwertigen Ackerlandes befindet sich im direkten Anschluss an den bestehenden Dauersiedlungsraum der Gemeinde. Bemessen an der Gesamtfläche der Gemeinde sind derzeit ca. 12% als Dauersiedlungsraum gewidmet und überwiegend genutzt. Das überwiegend hochwertige Ackerland befindet sich im Norden und im Süden der Gemeinde.

Die typische landwirtschaftliche Nutzfläche (75% als Ackerland genutzt) soll als zusammenhängende, ökonomisch bewirtschaftbare Struktur erhalten bleiben.

Im Westen der Gemeinde an der Laxenburger Straße befindet sich das Ziegelwerk – heute im Besitz des Weltkonzerns „Wienerberger“ und der Bereich der Grünland – Materialgewinnungsstätte (Lehm) – westlich der Pottendorfer-Linie.

Im südlichen Bereich des Gemeindegebietes befindet sich laut regionalem Raumordnungsprogramm südliches Wr. Umland ein Lehmabbaubereich mit einer 300 m Sicherheitszone, der die

Entwicklungsmöglichkeit der Gemeinde in diesem Bereich stark einschränkt. Solange der Lehmabbau in diesem Bereich nicht notwendig ist, soll die Ackerlandnutzung erhalten bleiben.

Zusätzlich sind in dem Plan auch alle übergeordneten Festlegungen des regionalen Raumordnungsprogrammes südliches Wiener Umland eingetragen, es handelt sich um folgende Festlegungen:

- Lineare Siedlungsgrenze (am Petersbach),
- Regionaler Grünzug (am Petersbach, bzw. von der Wiener Stadtgrenze nach Süden),
- Lehmabbaubereich,
- 300 m Sicherheitsabstand zum Lehmabbaubereich und
- Schongewässer (gesamtes Gemeindegebiet)

Weiters wurde die mittlerweile vorliegende Abflussuntersuchung NÖ IV - Los D.3, Petersbach mit den dargestellten HQ 100 Überflutungsbereiche eingetragen (vgl. Beilage 2). Laut der Abflussuntersuchung NÖ IV - Los D.3, Petersbach besteht der Petersbach in der Gemeinde Hennersdorf aus einem künstlich angelegten, begradigten Gerinne, das, um bis zu 400 m vom ursprünglichen Verlauf entfernt, an den nördlichen Rand des Siedlungsgebietes gelegt wurde. Im Ortsgebiet von Hennersdorf sind noch der mittlerweile verfüllte Bachverlauf und die Brückenobjekte erkennbar. Hier verläuft auch die Geländetiefenlinie.

Die Abflusskapazität des Petersbaches ist im Gemeindegebiet von Hennersdorf ab dem HQ 30 nicht mehr ausreichend. Da das Gelände Richtung Norden ansteigt, kommt es vor allem südlich des Baches zu großflächigen Ausuferungen in das gesamte Ortsgebiet. Es sind daher zahlreiche Objekte vom 100jährigen Hochwasser bedroht. Auch der bestehende Fußgängersteg (bei der Dr. Koralevsky-Gasse) wird beim 100jährigen Hochwasser angeströmt und es besteht dadurch Verklauungsgefahr.

Das ausufernde Hochwasser kann auf dem Gemeindegebiet nicht mehr in den Petersbach zurückfließen, sondern strebt, der Geländetiefenlinie folgend über die Gemeindegrenze Richtung Leopoldsdorf.

#### Maßnahmen laut der vorliegende Abflussuntersuchung NÖ IV - Los D.3, Petersbach (vgl. Beilage3):

Für den Erhalt der Hochwasserschutzfunktion bereits ausgebauter Gewässerabschnitte ist eine regelmäßige Pflege und Wartung der Schutzbauten unumgänglich.

Der Fließquerschnitt ist in allen Regulierungsquerschnitten soweit von Bewuchs freizuhalten, wie dies in der ursprünglichen wasserbaulichen Absicht vorgesehen war (eventuell vorhandene Regelprofile beachten).

Geschüttete und verdichtete Hochwasserschutzdämme sind grundsätzlich von jedem Gestrüpp, Buschwerk und Bäumen freizuhalten um die Schutzfunktion durch Durchwurzelung, Kleintiere, etc. nicht zu beeinträchtigen.

In gestalteten bzw. revitalisierten Fließstrecken ist in regelmäßigen zeitlichen Abständen der Bewuchs auf den ursprünglich bewilligten Zustand zurückzuschneiden um die Hochwassersituation nicht zu verschlechtern.

Wesentliche Abflussbereiche im Vorland bzw. Wasserwirtschaftliche Vorrangflächen gemäß RIWA-T sind für den Hochwasserabfluss unbedingt erforderlich und daher von Bebauung freizuhalten.

Zum Schutz des südlich des Petersbaches gelegenen besiedelten Ortskerns von Hennersdorf wird die Errichtung eines rechtsufrig gelegenen Hochwasserschutzdamms mit einer Lauflänge von 710 m (Gartengasse bis Rothneusiedler Straße) und 180 m (westlich der Rothneusiedler Straße) empfohlen.



Die Straßenbrücke im Zuge der Rothneusiedler Straße beim Fkm 5,53 ist für die Herstellung der HQ100-Sicherheit anzuheben bzw. neu zu bauen.

Vorrang- und Vorbehaltsflächen gemäß RIWA-T:

In der Gemeinde Hennersdorf sind keine wasserwirtschaftlichen Vorbehaltsflächen auszuweisen. In der Gemeinde Hennersdorf sind neben dem Flussschlauch folgende Flächen als wasserwirtschaftliche Vorrangfläche auszuweisen:

Der gesamte linksufrige HQ100-Überflutungsraum, von der Gartengasse (Fkm 4,8) bis Fkm 5,7. Der gesamte HQ100-Überflutungsraum rechtsufrig, stromab der Gartengasse bis zur Gemeindegrenze.

Kostenschätzung für den Hochwasserschutz für die Gemeinde Hennersdorf:

Neubau HW-Damm, rechtsufrig mit 710 lfm + 180 lfm Länge zw. Fkm 4,8 und Fkm 5,7

Geschätzte Baukosten:

Damm 0,5 – 1,5 m i.M. 1,0 m, Kronenbreite 3,0 m, nicht befahrbar, 1,5 m Untergrundeinbindung  
 890 m x 330 €/m = € 293.700,--

Summe (H1), HW-Damm € 293.700,--

Brückenanhebung oder Neubau der Brücke im Zuge der Rothneusiedler Straße bei Fkm 5,5

Spannweite (Lichte Weite) ca. 5 m, Breite 7 m

35 m<sup>2</sup> x 1.400 €/m<sup>2</sup> = € 49.000,--

Summe (H2), Brückenanhebung € 49.000,--

	HW-Schutz, Gemeinde Hennersdorf, Petersbach	€ 342.700,--
<b>Summe Hennersdorf</b>		<b>€ 342.700,--</b>
zzgl. ~25% für Unvorhergesehenes (15%) und Sonstiges (10%)		€ 85.675,--
<b>GESAMTSUMME HW-SCHUTZ GEMEINDE HENNERSDORF</b>		<b>€ 428.375,--</b>

#### 4.) Grundlagenforschung – BETRIEBSSTÄTTEN u.

##### FREMDENERKEHRSEINRICHTUNGEN:

Der Plan „BETRIEBSSTÄTTEN u. FREMDENERKEHRSEINRICHTUNGEN“ mit der Plannummer GRLFO/2 vom 26. 3. 2009 beinhaltet folgendes:

Einerseits werden die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe (primärer Sektor), die sich überwiegend im Ort befinden, der sekundäre und der tertiäre Sektor dargestellt und andererseits die Sport und Freizeitangebote in der Gemeinde, sowie der Friedhof.

Folgende Einrichtungen sind in der Gemeinde vorhanden:

- Tenniszentrum Süd,
- Reitclub,
- Bogenschießen,
- Kinderspielplatz,
- Sportfischerei,
- Skater- u. Fußballplatz

Folgende Betriebe gibt es im sekundären Sektor:

- Wienerberger (Ziegelindustrie),
- Slama (Glas, Porzellan),
- Metallbautechnik,
- Isoliertechnik,
- Bäckerei,
- Zimmerei (Holzau)

Folgende Betriebe gibt es im tertiären Sektor:

- Ärzte,
- Taxi,
- Heuriger,
- Gartenarbeiten, Schneeräumung
- Autohaus,
- Gasthaus,
- Tierarzt,
- Hoch- u. Tiefbau,
- Installationsbetrieb,
- Werbegesellschaft,
- Spielwarengroßhandel,
- Mehrwegverpackungssysteme,
- Karosserie- u. Lackreperaturen,
- Verlag,
- Outletcenter (Glas, Porzellan),
- Getränkefachhandel

Öffentliche Gebäude:

- Bahnhof Hennersdorf,
- Pfarramt,
- Pfarrkirche,
- Aufbahrungshalle,
- Freiwillige Feuerwehr,
- Gemeindeamt,
- Post,
- Landeskindergarten

## 5.) Grundlagenforschung – GRUNDAUSSTATTUNG:

Der Plan „GRUNDAUSSTATTUNG“ mit der Plannummer GRLFO/3 vom 26. 3. 2009 beinhaltet folgendes:

Der Plan zeigt die Hauptverbindungsstraßen, wie S1, die Landesstraßen (L 2079 und L 2008) und die Laxenburger Strasse als wichtige Anbindung zum Knoten „Laxenburger Strasse“ an die S1. Den Verlauf der Buslinie 266 mit den Haltestellen in der Gemeinde und den dazugehörigen 300 m Einzugsbereich. Die Pottendorfer Linie mit dem Bahnhof Hennersdorf, wo auch die Schnellbahn Nr. 512 verkehrt mit dem dazugehörigen 1.000 m Einzugsbereich. Aus der Darstellung ist zu entnehmen, dass fast das gesamte besiedelte Gebiet mit den beiden öffentlichen Linien im Einzugsbereich der Haltestellen liegt.

Abwasserent- und Wasserversorgung sind für das gesamte Gemeindegebiet vorhanden und wurden daher nicht explizit dargestellt.

Die Gemeinde ist bestrebt, durch die Forcierung des kommunalen Wohnbaus, eine Bevölkerungsgesamtzahl von 2.300 EW bis zum Jahr 2030 nicht zu überschreiten, da für diesen Zeitraum auch die technische Infrastruktur (Kanal, Wasser) (Abwasserverband Schwechat) und soziale Infrastruktur (Kindergarten, Schule) für diese Bevölkerungszahl gesichert ist. Dies ergibt sich aus den Einwohnergleichwerten. Im Jahr 2011 beträgt der EWG 1.024 als Mittelwert, maximal sind im Jahr 1.434 EGW möglich. Die Gesamtkapazität liegt bis zum Jahr 2030 bei 2.700 EGW, daher kann abgeleitet werden, dass die angestrebte Bevölkerungsgesamtzahl von 2.300 EW mit der Kapazität der technischen Infrastruktur korrespondiert.

## 6.) Grundlagenforschung – BAULANDRESERVE:

Der Plan „BAULANDRESERVE“ mit der Plannummer GRLFO/4 vom 26. 3. 2009 beinhaltet folgendes:

Die Baulandreserve nach einzelnen Widmungskategorien auf Grundlage des digitalisierten Rechtsstandes wurde digital ermittelt:

# FLÄCHENBILANZ

gem. § 2 Abs. 4 NÖ ROG 1976

Katastral-/Gemeinde: Hennersdorf  
 Nummer: 16112  
 Stichtag: 03.06.2009, 25. 6. 2012

	gesamt in ha:	bebaut: in ha:	unbebaut: in ha:	davon:			Bauland- Reserve in % (D)
				Auf.Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	
Bauland-Wohngebiet	32,61	25,89	6,72	0,00	0,00	0,00	20,6
Bauland-Kerngebiet	8,85	7,90	0,95	0,00	0,00	0,00	10,7
Bauland-Agrargebiet	7,53	6,92	0,62	0,00	0,00	0,00	8,2
Bauland-erhaltensw. Ortsstr.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>Zwischensumme:</b>	<b>48,99</b>	<b>40,70</b>	<b>8,29</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>16,9</b>
Bauland-Betriebsgebiet	14,34	12,27	2,07	0,00	0,00	0,00	14,4
Bauland-Industriegebiet	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Bauland-Sondergebiet	1,06	0,76	0,30	0,00	0,00	0,00	28,1
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	
<b>SUMME:</b>	<b>64,39</b>	<b>53,73</b>	<b>10,66</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>16,6</b>

bebaute Fläche mit offensichtlich nicht genutztem Gebäude: 0,00 ha

Art der Ermittlung: digital  
 Hersteller: Dipl.-Ing. Friedmann u. Aujesky OG  
 Fröhlichgasse 44/8  
 1230 Wien

(A): Aufschließungszone gem. § 16 Abs. 4  
 (B): befristetes Bauland gem. § 16a Abs. 1  
 (C): Vertragsbauland gem. § 16a Abs. 2  
 (D): (unbebaut/gesamt)\*100

### Bewertung der Baulandbilanz:

Auf Grundlage des digitalisierten Rechtsstandes ist im Wohnbaulandbereich eine Baulandreserve von ~~8,95~~ **8,29** ha (~~89.500~~ **82.900** m<sup>2</sup>) vorhanden.

Unter der Zielsetzung „dass der sich der Siedlungsraum weiterhin, wie bereits bei den Funktionsbereichen erläutert, als typische „Gartenstadt“ mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung mit einem sehr hohen Eigengartenanteil entwickeln soll, so kann von einer durchschnittlichen Parzellengröße von 1.000 m<sup>2</sup> ausgegangen werden.

Jetzige Wohnbaulandreserve von 89.500 **82.900** m<sup>2</sup> / 1.000 m<sup>2</sup> durchschnittlichen Parzellengröße ergibt ca. ~~90~~ **82,9** Parzellen.

Bei angenommen durchschnittlich 2 Personen pro Parzelle sind durchschnittlich ~~180~~ **165** Personen auf der derzeitig ausgewiesenen Baulandreserve zu erwarten.

Dies kann selbstverständlich nur eine Überschlagsrechnung sein, da nicht die gesamte Baulandreserve zur Verfügung steht, nicht alle Bereiche des Wohnbaulandes gleich zu bewerten sind (Bauland – Kerngebiet hat eine andere Bebauungsstruktur als Bauland – Wohngebiet) (vgl. Grundlagenplan – bauliche Bestandsaufnahme) und auch Bereiche schon jetzt für Mehrfamilienhäuser (Genossenschaftsbauten) realisiert wurden und auch noch angedacht sind.

**Die vorhandene Baulandreserve der bestehenden Wohnbaulandwidmungen wird in den meisten Fällen für die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhausbebauung genutzt werden. Eine Beschränkung einzelner Bereiche auf eine spezielle Regelung der möglichen Wohneinheiten will die Gemeinde derzeit nicht andenken, da die Flexibilität und die ev. Bodenbeschaffung für die Gemeinde dadurch beeinträchtigt werden könnte.**

Der rechnerische Bevölkerungszuwachs mit 38 Personen hätte in der vorhanden Baulandreserve somit ausreichend Raum zur Verfügung und es ist keine weitere Erweiterungsbereiche für Wohnbauland notwendig.

Geht man jedoch von der Entwicklung des gesamten Bezirkes Mödling aus, wo in einigen Gemeinden zukünftig bald keine Möglichkeiten mehr bestehen, Erweiterungsbereiche für Wohnbauland umzusetzen oder neu zu schaffen, so wird sich der Siedlungsdruck in die anschließenden Bereiche und Gemeinden verlagern.

Um eine vorrausschauende Planung für die Gemeinde Hennersdorf zu gewährleisten, hat die Gemeinde schon jetzt die möglichen Bereiche untersucht, die als Erweiterungsbereiche für Wohnbauland in Frage kommen. Diese sind im Entwicklungskonzept ausgewiesen.

Es handelt sich um

- Wohnbaulandserweiterungsstandort Nr. 1 (Größe ca. 6.700 m<sup>2</sup>)
- Kerngebiets- und Wohnbaulandserweiterungsstandort Nr. 2 (Größe ca. 15.000 m<sup>2</sup>)

### **Die weiteren Wohnbaulandbereiche**

- Wohnbaulandserweiterungsstandort Nr. 3 (Größe ca. 31.500 m<sup>2</sup>)
- Wohnbaulandserweiterungsstandort Nr. 4 (Größe ca. 76.000 m<sup>2</sup>)

**werden im Entwicklungskonzept als zukünftige Wohnbaulandserweiterungsbereiche bei HOCHWASSERSICHERHEIT ausgewiesen.**

**Aufgrund des NÖ - ROG sind die Ausweisungen von neuen Baulandflächen, die gemäß § 15 Abs. 3, Z. 1 - Flächen, die bei 100-jährlichen Hochwässern überflutet werden - und somit von Gefährdungen bedroht sind, nicht zulässig. Im Entwicklungskonzept werden diese Flächen trotzdem eingetragen, da durch die zu realisierbaren Maßnahmen, wie in der Abflussuntersuchung NÖ IV - Los D.3, Petersbach beschrieben, eine reale Chance besteht, das Gemeindegebiet von Hennersdorf auch für das 100jährige Hochwasser sicher zu bekommen.**

Maßnahmen laut der vorliegende Abflussuntersuchung NÖ IV - Los D.3, Petersbach (vgl. Beilage3):

Für den Erhalt der Hochwasserschutzfunktion bereits ausgebauter Gewässerabschnitte ist eine regelmäßige Pflege und Wartung der Schutzbauten unumgänglich.

Der Fließquerschnitt ist in allen Regulierungsquerschnitten soweit von Bewuchs freizuhalten, wie dies in der ursprünglichen wasserbaulichen Absicht vorgesehen war (eventuell vorhandene Regelprofile beachten).

Geschüttete und verdichtete Hochwasserschutzdämme sind grundsätzlich von jedem Gestrüpp, Buschwerk und Bäumen freizuhalten um die Schutzfunktion durch Durchwurzelung, Kleintiere, etc. nicht zu beeinträchtigen.

In gestalteten bzw. revitalisierten Fließstrecken ist in regelmäßigen zeitlichen Abständen der Bewuchs auf den ursprünglich bewilligten Zustand zurückzuschneiden um die Hochwassersituation nicht zu verschlechtern.

Wesentliche Abflussbereiche im Vorland bzw. Wasserwirtschaftliche Vorrangflächen gemäß RIWA-T sind für den Hochwasserabfluss unbedingt erforderlich und daher von Bebauung freizuhalten.

Zum Schutz des südlich des Petersbachs gelegenen besiedelten Ortskerns von Hennersdorf wird die Errichtung eines rechtsufrig gelegenen Hochwasserschutzdamms mit einer Lauflänge von 710 m (Gartengasse bis Rothneusiedler Straße) und 180 m (westlich der Rothneusiedler Straße) empfohlen.

Die Straßenbrücke im Zuge der Rothneusiedler Straße beim Fkm 5,53 ist für die Herstellung der HQ100-Sicherheit anzuheben bzw. neu zu bauen.

Vorrang- und Vorbehaltsflächen gemäß RIWA-T:

In der Gemeinde Hennersdorf sind keine wasserwirtschaftlichen Vorbehaltsflächen auszuweisen. In der Gemeinde Hennersdorf sind neben dem Flussschlauch folgende Flächen als wasserwirtschaftliche Vorrangfläche auszuweisen:

Der gesamte linksufrige HQ100-Überflutungsraum, von der Gartengasse (Fkm 4,8) bis Fkm 5,7. Der gesamte HQ100-Überflutungsraum rechtsufrig, stromab der Gartengasse bis zur Gemeindegrenze.

Weiters ist laut der Abflussuntersuchung NÖ IV - Los D.3, Petersbach ein Retentionsbecken im Bereich der Marktgemeinde Perchtoldsdorf oder der Stadt Wien möglich. Im Bereich der Marktgemeinde Perchtoldsdorf wird in der kommenden Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes auf die Abflussuntersuchung NÖ IV - Los D.3, Petersbach eingegangen und der mittlerweile überholte Hochwasserabflussbereich herausgenommen und die vorhandene Grünlandfläche entsprechend gesichert werden, sodass auch ein tatsächlicher Bau des Retentionsbeckens erfolgen kann. Die Beckenbemessung, laut der Abflussuntersuchung NÖ IV - Los D.3, Petersbach, hat ergeben, dass bei einer Aktivierung von rd. 130.000 m<sup>3</sup> Stauvolumen und einem Drosselabfluss von ca. 6,0-7,0m<sup>3</sup>/s die großflächigen Überschwemmungen in der Stadt Wien, der Gemeinde Vösendorf und dem HQ100 vollständig unterbunden werden können. Das Rückhaltebecken Vösendorf bei Flusskilometer 8,4 ist mit einem Speichervolumen von rd. 200.000 m<sup>3</sup> bereits realisiert worden. Bei Realisierung dieser beschriebenen Maßnahmen wäre dann auch die Hochwassersicherheit in der Gemeinde Hennersdorf gegeben, daher werden diese beiden Wohnbaulandflächen schon jetzt in das Entwicklungskonzept aufgenommen, da bei diesen Flächen kein anderer Hinderungsgrund als die Herstellung der Hochwassersicherheit vorliegt. Aufgrund der zahlreichen bedrohten

Gebäude würde in einer Kosten - Nutzen Analyse den Investitionskosten für die Errichtung des in der Abflussuntersuchung NÖ IV - Los D.3, Petersbach vorgeschlagenen Retentionsbeckens ein sehr hohes - vermindertes - Schadenspotential gegenüberstehen.

Aufgrund dieser Tatsache steht für die derzeitige Wohnbaulandentwicklung nur mehr eine Nettofläche von ca. 21.700 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

~~Diese Erweiterungsbereiche für Wohnbauland haben eine Bruttogesamtfläche von 129.200 m<sup>2</sup>. Zieht man von dieser Fläche 20% für die Erschließung (die 20% ergeben sich für größere öffentliche Verkehrsflächen unter Berücksichtigung der möglichen Oberflächenentwässerung) ab (- 25.840 m<sup>2</sup>), so bleibt eine Nettowohnbaulandreserve von 103.360 m<sup>2</sup> für Wohnnutzung über.~~

Bleibt man jedoch bei der durchschnittlichen Parzellengröße von 1.000 m<sup>2</sup> und der Belegung von 2 Personen pro Parzelle, so ergibt sich aufgrund der Nettowohnbaulandreserve von ~~103.360~~ 21.700 m<sup>2</sup> für Wohnnutzung eine zu erwartende zusätzliche Bevölkerung von ca. ~~207~~ 45 Personen.

Bei der Nutzung mit Mehrfamilienhäuser (Genossenschaftsbauten) ist die natürlich eine höhere Bevölkerungszahl zu erreichen, da es sich bei diesen Beispielen nur um eine Übersichtsrechnung handelt und je nach Gestaltungs- und Nutzungskonzepten sich die mögliche Bevölkerungszahl ergibt.

Dies wird auch für die

- Wohnbaulandserweiterungsstandort Nr. 1 (Größe ca. 6.700 m<sup>2</sup>)
- Kerngebiets- und Wohnbaulandserweiterungsstandort Nr. 2 (Größe ca. 15.000 m<sup>2</sup>)

Gebiete zutreffen, da dieser Bereich einerseits als Bauland - Kerngebiet festgelegt werden soll und auch aufgrund der Zentralität dieses Bereiches eine mehrgeschossige Bebauungsstruktur angestrebt werden soll. Bei der tatsächlichen Realisierung dieser Standorte - Umsetzung im Flächenwidmungsplan - ist bei diesen Bereichen, um die verdichteten Wohnformen in Zentrumsnähe sicher zu stellen mit Bebauungsplänen, ev. Aufschließungszonen od. ev. mit Vertragsraumordnung zu operieren.

Zusätzlich lässt dieser Bereich auch eine Vielzahl von Nutzungen zu (z.B. betreutes Wohnen, Geschäfte, Nahversorgung, etc.), die zur Stärkung des Zentrums der Gemeinde Hannersdorf beitragen können.

Durch diese Standortfestlegungen wird auch dem Leitziel des NÖ-ROG entsprochen, wo Baulandausweisungen nur auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu beschränken ist. Für diese Wohnbaulandserweiterung ist auch die Leistungsfähigkeit der technischen und sozialen Infrastruktur gegeben.

Auf Grundlage des digitalisierten Rechtsstandes ist im Betriebsbauandbereich eine Baulandreserve von 2,07 ha (20.700 m<sup>2</sup>) vorhanden.

Bei den Erweiterungsgebieten für das Bauland – Betriebsgebiet Nr. 5 (Größe ca. 110.000 m<sup>2</sup> und 15.000 m<sup>2</sup>) u. Bauland – Betriebsgebiet Nr. 6 (Größe ca. ~~71.600~~ 56.000 m<sup>2</sup>) ist voranzuschicken, dass diese Standorte so gewählt wurden, dass einerseits Emissionen aus den Betrieben selbst in Richtung der benachbarten Siedlungsräume vermieden werden können und auch durch den Faktor Betriebsverkehr keine oder kaum negative Auswirkungen auf die benachbarten Siedlungsräume zu erwarten sind, da der Verkehr über die L 2008 Richtung Osten am kürzesten Weg zur S1 abfließen kann.

**Der Bauland - Betriebsgebietsstandort Nr. 6 wird im Entwicklungskonzept als zukünftige Betriebsbaulanderweiterungsbereich bei HOCHWASSERSICHERHEIT ausgewiesen. Auch hierfür gelten die gleichen Voraussetzungen, wie die, die bereits für das Wohnbauland dokumentiert wurden.**

Laut Bodenbewertung ist im Bereich Nr. 6 überwiegend mittelwertiges Ackerland, im Bereich Nr. 5 jedoch hochwertiges Ackerland ausgewiesen. Entgegenzuhalten ist in diesem Zusammenhang, dass die Gemeinde fast keine geeigneten Betriebsgebietsreserven hat und die Standorte aufgrund ihrer anderen positiven Vorzüge realisiert werden sollten.

**Prinzipiell soll der Bauland – Betriebsgebiet Nr. 5 (Größe ca. 110.000 m<sup>2</sup> und 15.000 m<sup>2</sup>) Erweiterungsstandort für den örtlichen Bedarf ausgerichtet sein, da bei einer Realisierung des Betriebsgebietes in Zusammenhang mit der Errichtung des Terminal Inzersdorf diesem Standort der Vorzug zu geben ist. Da der Zeithorizont für die dafür notwendige Änderung des „regionalen Raumordnungsprogrammes südliches Wiener Umland“ und die notwendige Zu- und Abfahrt auf die S 1 derzeit nicht abzuschätzen ist, ist es für die Gemeinde notwendig auch Betriebsgebiet für den örtlichen Bedarf sicherzustellen und dafür eignet sich, aus den oben erwähnten Gründen besonders der Standort Nr. 5.**

## 7.) Grundlagenforschung – BAULICHE BESTANDSAUFNAHME:

Der Plan „BAULICHE BESTANDSAUFNAHME“ mit der Plannummer GRLFO/5 vom 26. 3. 2009 beinhaltet folgendes:

In diesem Plan wird die derzeitige Situierung von mehrgeschossigem bzw. verdichtetem Wohnbau, Ein- bzw. Zweifamilienhäusern, öffentlicher Gebäude, Betriebsgebäude und sonstigen Gebäuden dargestellt. Dieser Plan dient der Beurteilung der künftigen Erweiterungsgebiete in Bezug auf die Bebauungsstruktur.



## 8.) Grundlagenforschung – regionalen Raumordnungsprogrammes südliches Wiener

### Umland:

Der Plan „regionalen Raumordnungsprogrammes südliches Wiener Umland“ mit der Plannummer GRLFO/6 vom 26. 3. 2009 beinhaltet folgendes:

- Lineare Siedlungsgrenze (am Petersbach),
- Regionaler Grünzug (am Petersbach, bzw. von der Wiener Stadtgrenze nach Süden),
- Lehmabbaubereich,
- 300 m Sicherheitsabstand zum Lehmabbaubereich und
- Schongewässer (gesamtes Gemeindegebiet)