



**BAD
SAUERBRUNN**



ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Gemeinde Bad Sauerbrunn

Gemeinderatsbeschluss
vom2019

www.a-i-r.at

1 EINLEITUNG	05
1.1 Aufgabenstellung und Ausgangssituation	06
1.2 Planungsprozess und -grundsätze	08
2 SEKTORALE GRUNDLAGEN	11
2.1 Lage in der Region; überörtliche Festlegungen	12
2.2 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung	14
2.3 Baulandreserven und Baulandbedarf	18
2.4 Ortsbild und Siedlungsentwicklung	22
2.5 Freiraum, Umwelt und Schutzgebiete	24
2.6 Nahversorgung, Wirtschaft und Tourismus	26
2.7 Soziale und technische Infrastruktur sowie Mobilität	28
3 RÄUMLICHES LEITBILD	31
3.1 Schwerpunkte und Entwicklungsprinzipien	32
4 ENTWICKLUNGSKONZEPT	39
4.1 Allgemeine Ziele der Gemeinde	40
4.2 Baulich-räumliche Festlegungen	46
4.3 Weitere Qualitätssicherung	50
4.4 Entwicklungsplan	54
5 ANHANG	57
5.1 Quellenangaben	58
5.2 Übersicht über Planbeilagen	60
5.3 Impressum	61



1. Einleitung

Räumliche Verhältnisse ändern sich ebenso, wie sich die Gesellschaft, die Wirtschaft und die Technik verändern. Die räumlichen Entwicklungen verlaufen jedoch nicht immer wie gewünscht. Es gilt, nachhaltig und über einen längeren Zeitraum zu denken und zu planen; die kurzfristigen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Ansprüche unserer schnelllebigen Zeit in eine langfristige Strategie einzubinden.

Das Örtliche Entwicklungskonzept ist ein raumplanerisches Instrument, das die grundlegenden Ziele der Stadtentwicklung für die nächsten zehn bis fünfzehn Jahre festschreibt. Es ist in der Hierarchie der Instrumente dem Flächenwidmungsplan und dem Bebauungsplan übergeordnet und beinhaltet Vorgaben für diese: Wo soll künftig die Siedlungsentwicklung voranschreiten? Wo sind Bereiche, die freizuhalten sind? Welche baulichen Qualitäten sollen langfristig gesichert oder noch ausgebaut werden? Unter welchen Voraussetzungen kann Bauland erweitert werden? Etc.

Das Örtliche Entwicklungskonzept der Kurgemeinde Bad Sauerbrunn soll daher eine gemeinsam erarbeitete Richtschnur für die Zukunft sein, an der raumwirksame Planungen festgemacht werden können und die es ermöglicht, das Wichtige vom Dringlichen zu unterscheiden.

Dazu wurden die Ausgangssituation analysiert und Ziele für unterschiedliche Sachbereiche formuliert (siehe Kapitel 2). Aufbauend auf der Analyse wurden Stärken, Schwächen und Ziele im Rahmen von Gesprächsrunden vor Ort diskutiert und schließlich ein Leitbild erarbeitet, das für die nächsten zehn bis fünfzehn Jahre Gültigkeit haben soll.

Die wesentlichen Eckpfeiler der baulich-räumlichen Entwicklung sowie raumbedeutsame Maßnahmen wie Siedlungsgrenzen, Eignungszonen, etc. sind im räumlichen Leitbild (siehe Kapitel 3) sowie im Entwicklungskonzept (siehe Kapitel 4) festgeschrieben.

1.1 Aufgabenstellung und Ausgangssituation

Orte und Städte sind funktional zusammenhängende Räume, die intuitiv als solche erlebbar sind. Sie sind Identifikations-, Handlungs- und Lebensraum für die Menschen, die darin wohnen und arbeiten. Diese „Lebenswelten“ können gestaltet werden – heutigen und nachfolgenden Generationen Raum zur Erfüllung ihrer Bedürfnisse bieten. Die Schonung und Bewahrung unserer Lebensgrundlagen hat dabei oberste Priorität.

Warum ein Entwicklungskonzept?

Ein Örtliches Entwicklungskonzept ist ein vorausschauendes, strategisches Planungsinstrument das dazu dient, die wesentlichen Eckpfeiler der baulich-räumlichen Entwicklung der Gemeinde für die nächsten zehn bis fünfzehn Jahre aufzuzeigen. Gemäß den Bestimmungen des Landesentwicklungsprogrammes Burgenland (LEP 2011) sind vor allem die räumlich wirksamen Zielsetzungen einer Gemeinde festzulegen, die in weiterer Folge ihren Niederschlag in konkreten Maßnahmen sowie in den Planungsinstrumenten der Ordnungsplanung (Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung) finden.

Ein Örtliches Entwicklungskonzept kann dabei helfen, die Gemeinde geordneter, strukturierter und nachvollziehbarer zu entwickeln. Beispielsweise kann bei einem Bauansuchen oder einem Antrag auf Umwidmung rascher und einfacher Auskunft

gegeben werden: Ist der Wunsch nach der Widmung eines Grundstückes in Bauland erfüllbar? Ist ein Bauvorhaben genehmigungsfähig?

Entscheidungen sind damit besser zu argumentieren und Planungen mit mehr Rechtssicherheit verbunden. Individualanträge lassen sich in ein gemeinsames Ganzes einbinden. Für die Bevölkerung entsteht eine bessere Nachvollziehbarkeit und Klarheit bei raumplanerischen Maßnahmen.

Rechtliche Grundlagen

Nach dem Bundesverfassungsgesetz sind alle Belangen der räumlichen Entwicklung einer Gemeinde im eigenen Wirkungs- und Aufgabenbereich dieser Gemeinde. Die Kommunen verfügen über Instrumente der Ordnungs- und Entwicklungsplanung, um den Ort im Interesse des Gemeinwohles sowie im Sinne der nachhaltigen Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen zu gestalten.

Der Gemeinderat hat dabei eine wichtige Funktion inne. Er ist für die Erstellung und Beschlussfassung der örtlichen Raumplanung zuständig. Seine Aufgabe ist es, unterschiedlichste Interessen gegeneinander abzuwiegen (Wirtschaft, Umweltschutz, Verkehr, ...) und die Entwicklungen so zu lenken, dass insbesondere auch das Interesse der Gemeinschaft berücksichtigt wird (= öffentliches Interesse).

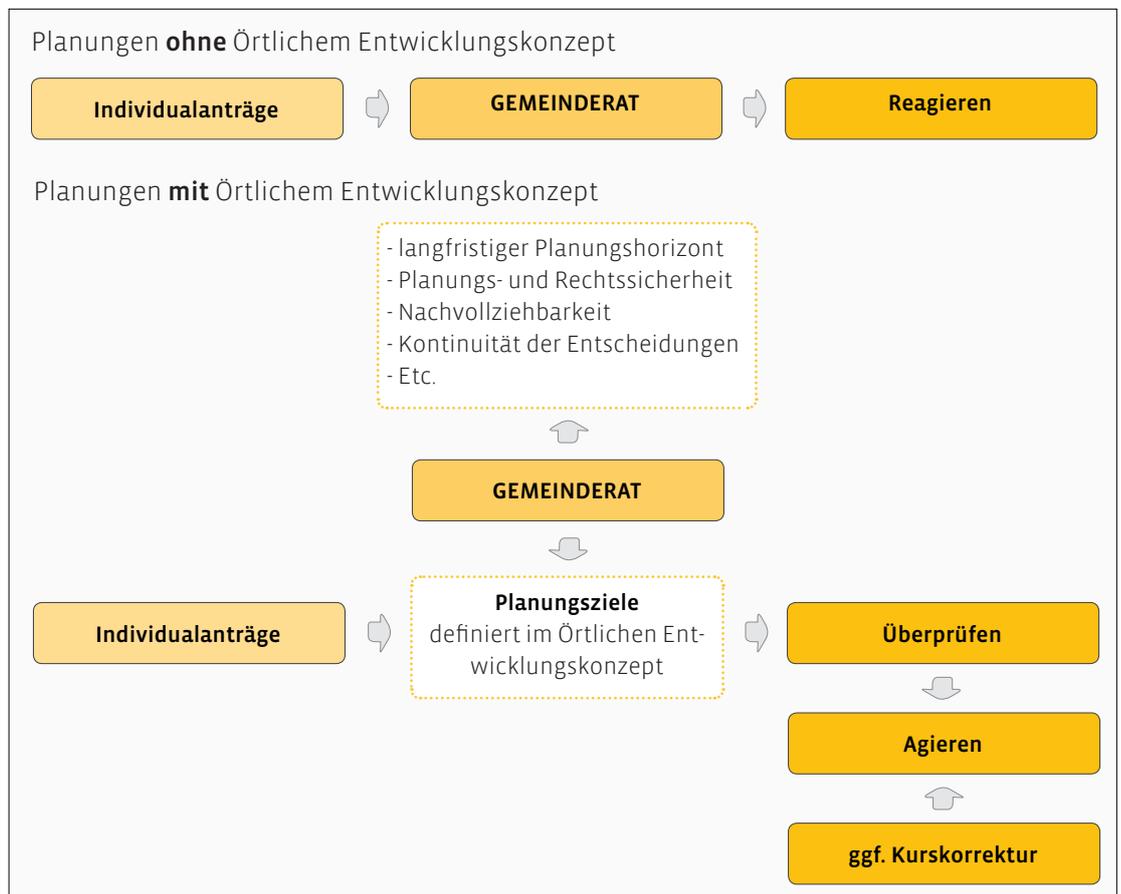


Abbildung: Funktionsweise des Örtlichen Entwicklungskonzeptes

Die Bürger stehen dabei auf zwei Seiten der Planung. Einerseits sind sie Auslöser von Entwicklungen und Planungen (z. B. jemand strebt eine Umwidmung an) und möchte bei der Verwirklichung des Vorhabens keine Steine in den Weg gelegt bekommen. Andererseits sind sie Betroffene von Planungen in der Gemeinde. In dieser Position wollen sie eine Planung, die ihre Lebensqualität erhält oder erhöht und sie vor unangenehmen Entwicklungen schützt.

Planung als (Lern-)Prozess

Unser Lebensraum ist Ergebnis und Abbild vieler kleiner Einzelentscheidungen. Ein Ort wird durch öffentliche und private Kräfte gestaltet – auch durch die Menschen, die in diesem Raum leben, ihn täglich nutzen und damit prägen. Ortsentwicklung kann daher nur schwer von oben herab angeordnet werden, sondern ist eine Gemeinschaftsaufgabe und ein permanenter Prozess.

1.2 Planungsprozess und -grundsätze

Unter Berücksichtigung aktueller Planungen und Projekte ist es Ziel der örtlichen Entwicklungsplanung, in Zusammenarbeit mit GemeindevertreterInnen und Stakeholdern eine realistische – das heißt realisierbare – Leitlinie für die Entwicklung einer Gemeinde zu erarbeiten. Dabei gilt es zum einen, positive Entwicklungen zu fördern. Zum anderen sollen negative Effekte für die betroffenen Bürgerinnen und Bürger sowie für den Lebensraum vermieden werden. Planung wird dabei als kontinuierlicher Prozess verstanden.

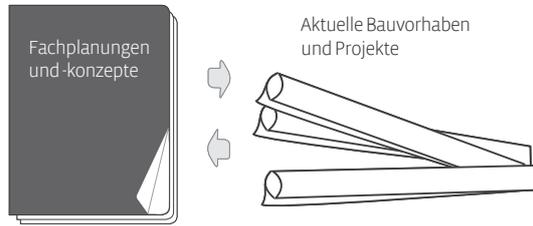
Zur Erarbeitung dieses Örtlichen Entwicklungskonzeptes wurde ein dreistufiger Prozess zugrunde gelegt: In der ersten Phase ging es um die Analyse der Ausgangssituation und Aufbereitung relevanter Grundlagendaten wie z.B. Abschätzung der demografischen Entwicklung, Erhebung leerstehender Grundstücke und Formulierung zentraler Fragestellungen. In der daran anknüpfenden „Ideenphase“ wurden Entwicklungsschwerpunkte formuliert und ein räumliches Leitbild erarbeitet. In der „Ergebnisphase“ wurden sämtliche Inhalte aus der bisherigen Bearbeitung und Diskussion reflektiert und zu einem konsistenten Entwicklungskonzept entsprechend den Vorgaben der Landesplanung bzw. des Raumplanungsgesetzes zusammengefasst.

Aufgrund des gemeindeübergreifenden, zusammenhängenden Siedlungsgefüges stellte die Abstimmung mit den Nachbarge-

meinden Pöttching und Wiesen einen weiteren Planungsschritt dar. Es wurden nach erfolgter Abstimmung Entwicklungsüberlegungen (ohne Rechtsverbindlichkeit) für jene Siedlungsbereiche eingetragen, die bereits auf Nachbargesamt liegen, jedoch dem Siedlungskörper von Bad Sauerbrunn zugeordnet werden können.

Gemäß dem Bgld. Raumplanungsgesetz (ab 2019; als Entwurf vorliegend) sind grundsätzliche Aussagen zu treffen u. a. über:

1. die Stellung der Gemeinde in der Region und von überörtlichen Funktionen;
2. die abschätzbare Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung samt abschätzbarem Baulandbedarf;
3. die angestrebte Siedlungsentwicklung;
4. die Sicherung eines wirksamen Umweltschutzes;
5. die Hauptversorgungs- und Hauptentsorgungseinrichtungen;
6. die erforderlichen kommunalen Einrichtungen sowie Einrichtungen des Gemeindebedarfs;
7. die erforderliche Ausstattung der Gemeinde mit Erholungs-, Sport- und sonstigen Einrichtungen;
8. Bereiche die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind sowie die Festlegung von Gebieten, die zur Erhaltung der freien Landschaft von Bebauung freizuhalten sind;
9. die verkehrliche Erschließung und Mobilitätsgrundsätze und
10. mögliche interkommunale Kooperationsmöglichkeiten.



1_Grundlagenphase

ToDo's

- + Grundlagenerhebung (Baulandreserven, Leerstand, Bevölkerung, Naturraum etc.)
- + Definition von Zielen und Grundsätzen
- + Räumliche Zonierung

Termine

- + Besprechungen mit Gemeindevertretern

Ergebnisse

- + Grundlagenbericht
- + Gebietstypenplan
- + Plan Baulandreserven inkl. Leerstand
- + Plan Freiräume und Schutzgebiete

Zeitraumen

März bis Juni 2018

2_Ideenphase

ToDo's

- + Formulierung von Entwicklungsschwerpunkten
- + Einbeziehen von Fachleuten zu Sachbereichen
- + Erarbeitung eines räumlichen Leitbildes

Termine

- + Besprechungen mit Gemeindevertretern
- + Abstimmung mit Nachbargemeinden
- + Diskussion im Gemeinderat
- + Diskussions- und Infoveranstaltung für Interessierte

Ergebnisse

- + Räumliches Leitbild
- + Erläuterungsbericht

Zeitraumen

Juli bis Oktober 2018

3_Ergebnisphase

ToDo's

- + Zusammenführung der Diskussion der Ideenphase
- + Strategische Umweltprüfung
- + Fertigstellung Entwicklungskonzept (Plan und Bericht)
- + Beschlussfassung
- + Publikation

Termine

- + Besprechung mit Experten der Landesbehörde
- + Präsentation und Beschlussfassung im Gemeinderat

Ergebnisse

- + Örtliches Entwicklungskonzept (Endbericht mit Plänen)
- + Veröffentlichung

Zeitraumen

November 2018 bis Feb 2019



Konkrete Maßnahmen und Projekte



Empfohlene weitere Vorgehensweise:

Fortführung und Weiterentwicklung des ÖEKs sowie des Dialoges z.B. in vertiefenden Workshops und Diskussionsrunden. Bei Bedarf: Anpassung der Entwicklungsziele und erneute Beschlussfassung im Gemeinderat.



2. Sektorale Grundlagen

Bei der nachfolgenden Analyse und Bestandsaufnahme werden die wesentlichen baulich-räumlichen, wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und kulturellen Gegebenheiten erhoben und für die jeweiligen Sachbereiche dargestellt. Ziel ist die Erfassung wichtiger Rahmenbedingungen und Herausforderungen, um daraus Ziele und Maßnahmen für die weitere Entwicklung der Gemeinde zu erkennen.

Themenbereiche dazu sind:

- + Lage in der Region; überörtliche Festlegungen
- + Bevölkerungsstruktur und -entwicklung
- + Baulandreserven und Baulandbedarf
- + Ortsbild und Siedlungsentwicklung
- + Freiraum, Umwelt und Schutzgebiete
- + Nahversorgung, Wirtschaft und Tourismus
- + Soziale und technische Infrastruktur sowie Mobilität

2.1 Lage in der Region; überörtliche Festlegungen

Die Gemeinde Bad Sauerbrunn liegt im Nordosten des Bezirks Mattersburg und ist Teil des Naturparks Rosalia-Kogelberg. Die gemeindeeigene Heilquelle stellt regional und überregional gesehen eine Besonderheit dar, die auch die Ortsgeschichte und demnach das Ortsbild entscheidend mitgeprägt hat.

Das Gemeindegebiet von Bad Sauerbrunn erstreckt sich über eine Fläche von insgesamt 2,35 km². Aufgrund der geringen Größe ist das Siedlungsgebiet von Bad Sauerbrunn mit Ortsteilen der Nachbargemeinden Wiesen und Pöttsching räumlich und funktional verknüpft.

Das Gemeindegebiet grenzt im Norden an das Gemeindegebiet Lichtenwörth (NÖ), im Nordosten und Südwesten an die beiden Gemeindeteile von Pöttsching, im Süden an Wiesen und im Westen an das Gemeindegebiet Neudörfel.

Der Kurort Bad Sauerbrunn ist über die Schnellstraße S4 erreichbar und an das überregionale Straßenverkehrsnetz mit einer eigenen Anbindung angeschlossen.

Bad Sauerbrunn ist auch über die Bahn mit einem eigenen Bahnhof gut erreichbar.

Die Entfernung zum Bezirkshauptort Mattersburg beträgt rund 7 km. Ähnliche Entfernungen gelten auch für die Erreich-

barkeit von Wiener Neustadt (NÖ). Mattersburg und Wiener Neustadt sind im Intervall von 30 Minuten (zu den Hauptverkehrszeiten über die Bahn angebunden). Die Entfernung zur Landeshauptstadt Eisenstadt beträgt über die S 31 rund 20 km. Die Bundeshauptstadt Wien ist über die Südautobahn A2 mit dem PKW und mit dem Öffentlichen Verkehr (der Bahnhof Wien Meidling) in etwa 50 Minuten erreichbar.

Überörtliche Festlegungen (LEP 2011)

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP 2011) definiert als verbindliche Verordnung die Ziele und Entwicklungsperspektiven für die Entwicklung des Burgenlandes. Gemäß LEP 2011 ist die Gemeinde als „Touristischer Aufenthaltsstandort der Stufe 2“ festgelegt.

Bei „Touristischen Aufenthaltsstandorten der Stufe 2“ ist bei Maßnahmen und Planungen nachzuweisen, dass diese im Einklang mit den allgemeinen touristischen Entwicklungszielen des Landes und der Region stehen und der zu erwartende Mehrwert eine überregionale und regionale Dimension hat. Ist dies der Fall, werden Maßnahmen und Planungen an diesen Standorten als besonders förderungswürdig erachtet. Auch zusätzliche Bettenkapazitäten werden bevorzugt in touristischen Aufenthaltsstandorten der Stufe 2 gefördert (LEP 2011, S. 54).

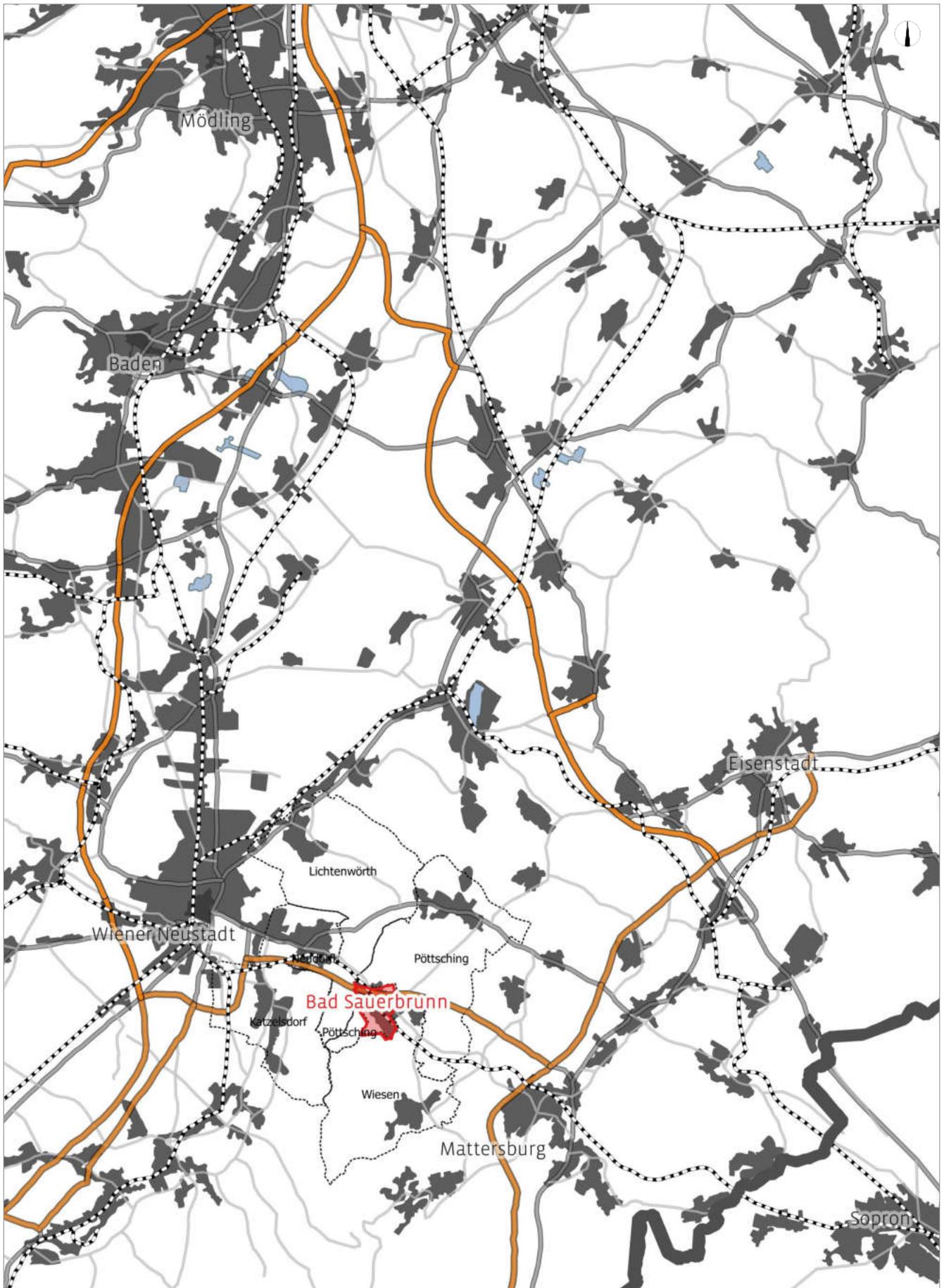


Abbildung: Gemeinde Bad Sauerbrunn im regionalen Kontext, eigenen Bearbeitung A I R, März 2018

2.2 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

Aussagen über künftige Entwicklungen der Bevölkerung lassen sich nur mit großer Vorsicht formulieren. Dennoch ist für Bad Sauerbrunn auch aufgrund der guten regionalen und überregionalen Erreichbarkeit ein eindeutiger Wachstumstrend erkennbar. In den letzten Jahren und Jahrzehnten hat in der Gemeinde eine stetig wachsende Entwicklung stattgefunden, die auch eine entsprechende Fortsetzung in der Zukunft erwarten lässt.

Jahr	absolut	relativ
1981	1.675	-
1991	1.715	2,4 %
2001	1.914	11,6 %
2011	2.129	11,2 %
2018	2.219	(4,2 %)

Tabelle: Bevölkerungsentwicklung seit 1981

Die Bevölkerungszahl (Hauptwohnsitzer) der Gemeinde Bad Sauerbrunn betrug mit 1.1.2018 2.219 Personen. Zusätzlich wohnen 439 Personen (Statistik Austria, Registerzählung 2011) mit Nebenwohnsitz in der Gemeinde.

Besonderheit Siedlungsverband

Im räumlichen Zusammenhang (jedoch auf dem Gemeindegebiet von Pöttching und Wiesen) können weiters von Wiesen 453 Personen mit Hauptwohnsitzen und 545 mit Nebenwohnsitz und von Pöttching 428 Personen mit Hauptwohnsitz und 346

mit Nebenwohnsitz dem Siedlungsverband von Bad Sauerbrunn zugeordnet werden. In Summe haben daher etwa 3.060 Einwohner (Hauptwohnsitze) ihren Lebensmittelpunkt in Bad Sauerbrunn. Saisonal kommen noch etwa 1.330 Einwohner (Nebenwohnsitze) hinzu. In Summe muss die Infrastruktur daher für etwa 4.500 Personen (mit steigender Tendenz) ausgelegt werden.

Besonderheit Kultur und Tourismus

Pro Jahr besuchen etwa 12.000-13.000 Gäste (überwiegend Kurgäste) die Gemeinde. Die Zahl der Übernachtungen liegt etwa bei 120.000. Bad Sauerbrunn zählt damit im Hinblick auf die Übernachtungen zu den zehn stärksten Gemeinden im Burgenland.

Bevölkerung nach Staatsangehörigkeit

Hinsichtlich der Bevölkerung nach Staatsangehörigkeit und Herkunftsland liegt die Gemeinde Bad Sauerbrunn unter dem österreichweiten Durchschnitt. Laut Daten der Statistik Austria (Stand 1.1.2017) wohnen in Bad Sauerbrunn 164 Personen mit nicht-österreichischer Staatsbürgerschaft (7,5% an der Gesamtbevölkerung). Im österreichweiten Durchschnitt liegt der Wert bei etwa 14%.

Ein Großteil der Nicht-Österreicher kommt dabei aus den EU-Staaten (99 Personen). Etwa 54 Personen kommen aus Staaten aus dem restlichen Europa (wie z.B. Türkei, Serbien, Bosnien und Herzegowina) – siehe Abbildung nachfolgende Seite.

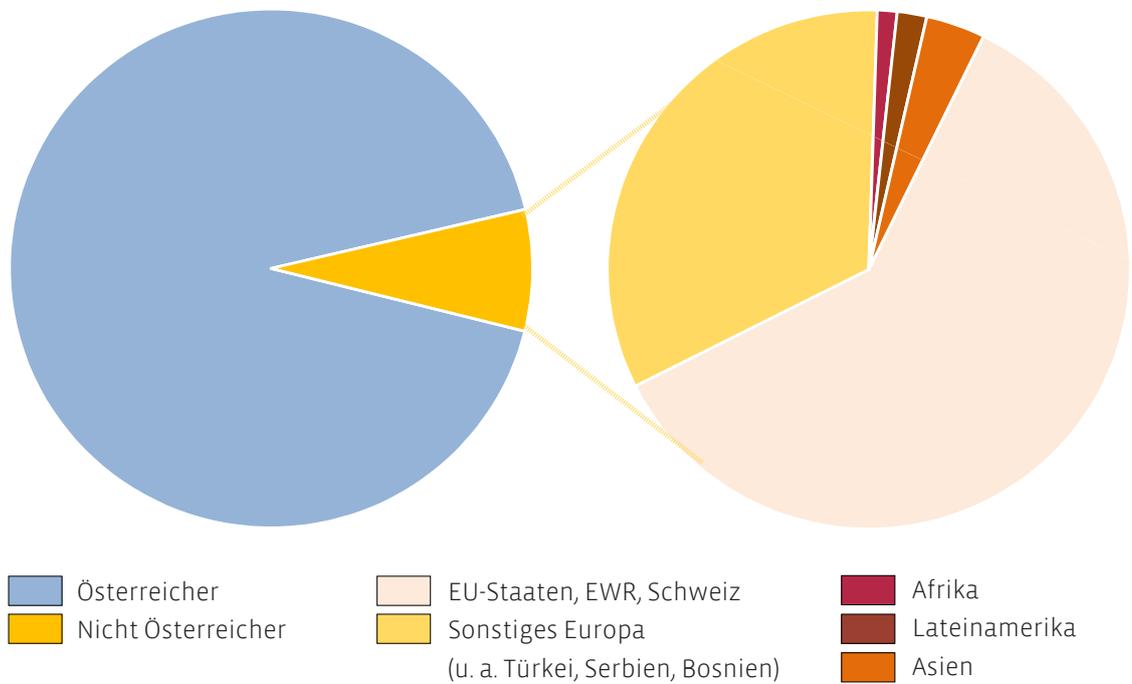


Abbildung: Bevölkerung nach Staatsangehörigkeit 2017, eigene Darstellung A I R; Daten der Statistik Austria

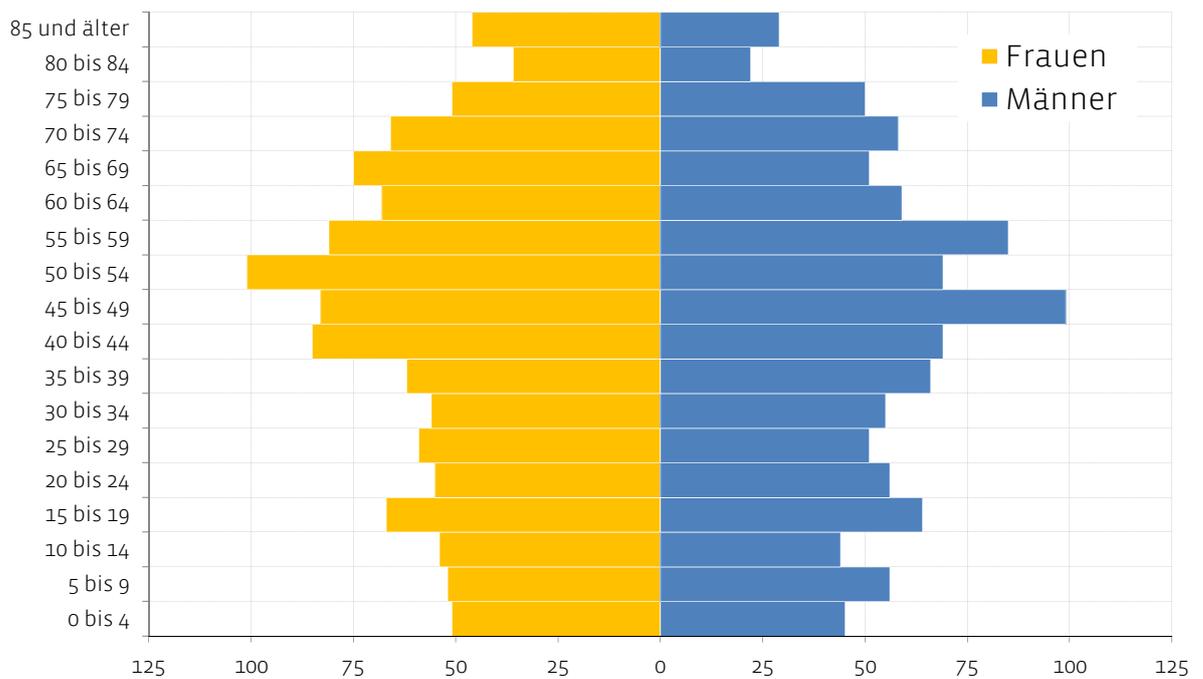


Abbildung: Bevölkerungspyramide (Datenstand 2017), eigene Darstellung A I R nach Daten der Statistik Austria

Ein Blick auf die Daten der Statistik Austria zur Bevölkerungsveränderung („Geburten- und Wanderungsbilanz“, Stand 2017) zeigt weiters, dass das Bevölkerungswachstum von Bad Sauerbrunn aufgrund der negativen Geburtenbilanz auf eine positive Wanderungsbilanz (Zuzug) zurückzuführen ist (Wanderungsbilanz im Durchschnitt von 10 Jahren ca. 28 Personen pro Jahr).

Dies bedeutet, dass derzeit nur der Zuzug zum positiven Bevölkerungswachstum beiträgt und durch die Zuwanderung auch die Alterung der Bevölkerung weniger intensiv ausgeprägt ist als in weniger wachstumsstarken Gemeinden.

Prognose in Varianten

Burgenlandweit ist lt. Prognose der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK) und der Statistik Austria ein leichtes Bevölkerungswachstum zu erwarten. Gleichzeitig wird das Durchschnittsalter von 41,2 Jahren (bezogen auf 2001) bis ins Jahr 2050 auf 51 Jahre ansteigen. Der Anteil der über 60-Jährigen wird im Burgenland bis 2030 auf 36,5% bzw. bis ins Jahr 2050 auf 41% zunehmen. Für Bad Sauerbrunn ist davon auszugehen, dass die Alterung jedoch aufgrund der positiven Wanderungsbilanz eine geringere Rolle spielt als im bundeslandweiten Durchschnitt, da tendenziell eher junge Menschen und Familien mit Kindern den Wohnsitz verlagern (vgl. Bevölkerungsentwicklung durch Geburten- und

errechnete Wanderungsbilanz, Statistik Austria, Volkszählungsergebnisse, RZ2011).

Variante nach „ÖROK-Prognose 2014“

Für den Bezirk Mattersburg wird laut der Publikation „ÖROK-Regionalprognosen 2014 - Bevölkerung“ ein Bevölkerungswachstum (Trendszenario) von etwa 3 Prozent bis 2030 und gut 5 Prozent bis 2050 verglichen mit 2014 prognostiziert. Das würde bedeuten, dass die Gemeinde Bad Sauerbrunn 2030 etwa mit 2.220 und 2050 mit 2.275 EinwohnerInnen (Hauptwohnsitze) rechnen müsste. Bei dieser Variante gilt es zu bedenken, dass in der Prognose auch wachstumsschwache Gemeinden aus dem Bezirk berücksichtigt sind. Der Vergleich der letzten 10 Jahre (2006/2016) hat gezeigt, dass die Gemeinde Bad Sauerbrunn mit ca. 10% deutlich stärker als der Bezirksdurchschnitt mit ca. 4% gewachsen ist.

Variante „Trendfortschreibung“

Diese Variante geht davon aus, dass sich der Trend der letzten zehn Jahre in ähnlicher Weise fortschreiben wird. In diesem Fall würden im Jahr 2030 in der Gemeinde rd. 2.440 Personen mit Hauptwohnsitz leben, im Jahr 2050 rd. 2.840 Personen. Für die Berechnung des Baulandbedarfs wird diese Variante herangezogen.

Variante „Moderates Wachstum“

Diese Variante stellt einen Mittelwert der beiden zuvor genannten Varianten dar und

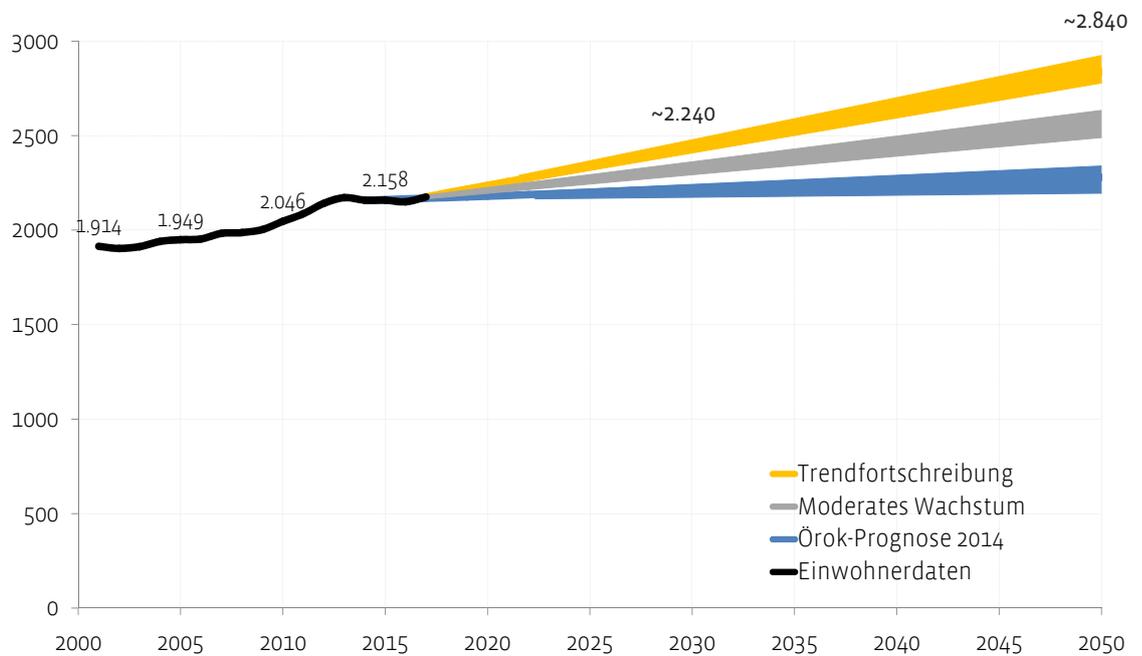


Abbildung: Bevölkerungsprognose in drei Varianten, eigene Berechnung A I R nach Daten der Statistik Austria und der Örok-Bezirks-Prognose 2014

geht von einer moderat positiven Entwicklung aus. Dementsprechend würden für 2030 etwa 2.330, für 2050 etwa 2.560 EinwohnerInnen mit Hauptwohnsitzen erwartet.

Zudem kann davon ausgegangen werden, dass auch die Ortsteile im Siedlungsverband ein ähnliches Wachstum aufweisen werden, wie für die Bevölkerung im Gemeindegebiet von Bad Sauerbrunn prognostiziert.

Jahr	ÖROK Prognose	Trend-variante	Moderates Wachstum
2020	2.180	2.240	2.210
2030	2.220	2.440	2.330
2040	2.260	2.640	2.450
2050	2.280	2.840	2.560

Tabelle: Prognose in Varianten (Hauptwohnsitze im Gemeindegebiet von Bad Sauerbrunn)

2.3 Baulandreserven und Baulandbedarf

Das gewidmete Wohnbauland im Gemeindegebiet von Bad Sauerbrunn inkl. Feriensiedlungsgebiete und Aufschließungsgebiete beträgt rund 130 ha. Davon sind ca. 32 ha unbebaut (Grundstücke ohne Gebäude). Der Anteil der theoretischen Baulandreserven für Wohnbauland beträgt somit rund 23%.

Wird das Aufschließungsgebiet-Wohngebiet (AW) aus der Statistik raus gerechnet (da zum Teil ohne weitere Erschließungsmaßnahmen nicht bebaubar), betragen die Baulandreserven im klassischen Wohngebiet in der Widmungskategorie Bauland-Wohngebiet (BW) rd. 22 ha bzw. 20%.

Das Betriebsbauland beinhaltet normalerweise die Widmungskategorien Bauland Betriebsgebiet und Bauland Industriegebiet. Derartige Widmungskategorien sind jedoch im Gemeindegebiet von Bad Sauerbrunn nicht vorzufinden. Dementsprechend sind auch in diesen Kategorien keine Flächenreserven bzw. unbebaute Grundstücke vorhanden.

Die quantitative Abschätzung des künftigen Flächenbedarfs ist ein unverzichtbares Element eines Entwicklungskonzeptes. Lt. Landesentwicklungsprogramm (LEP 2011) ist der Baulandbedarf für die nächsten fünf bis zehn Jahre abzuschätzen. Weiters sind vorgesehene Maßnahmen zur Baulandmobilisierung zu nennen:

Künftiger Wohnbaulandbedarf

Der zukünftige Bedarf an Flächen für Wohnbau ergibt sich aus der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Haushaltsgrößen (Wohnraum pro Kopf), der angestrebten Bebauungsstruktur (Geschloßwohnbau, verdichteter Flachbau, Einfamilienhäuser etc.) und der angestrebten Bebauungsdichte (Grundstücksgrößen, Freiräume etc.).

Dementsprechend beruht diese Abschätzung auf zahlreichen Annahmen und beinhaltet – wie alle Zukunftsprognosen – eine gewisse Unschärfe an Aussagekraft. Beispielsweise sind die Bebauungsstruktur und die Bebauungsdichten durch bewusste

	Gesamtfläche	Bebaute Fläche	Unbebaute Fläche	Unbebaute Fläche
	in Hektar	in Hektar	in Hektar	in Prozent
Bauland gesamt	130,27	99,87	30,40	23%
Wohngebiet (BW)	108,41	86,81	21,60	20%
Gemischtes Baugebiet (BM)	3,19	3,19	0,00	0%
Geschäftsgebiet (BG)	3,18	3,02	0,16	5%
Fremdenverkehrsgebiet (BF)	7,97	6,85	1,12	14%
Aufschließungsgebiet Wohngebiet (AW)	7,52	0,00	7,52	100%

Abbildung: Bauland und Baulandreserven, Stand September 2018, eigenen Bearbeitung A I R

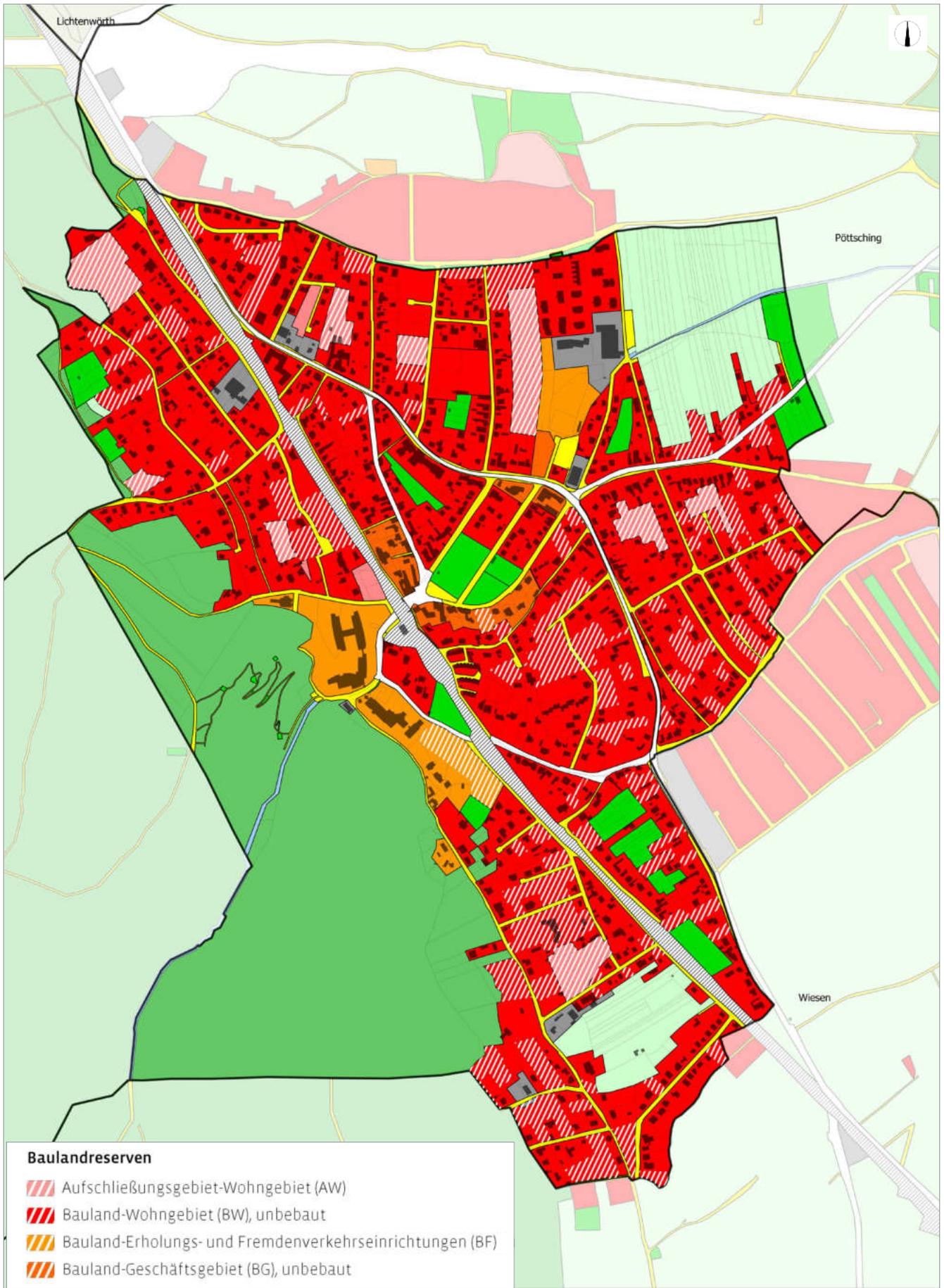


Abbildung: Baulandreserven in der Gemeinde Bad Sauerbrunn, Stand September 2018, eigenen Bearbeitung A I R

Planungs- und Zielvorgaben gestaltbar und haben in weiterer Folge konkrete Auswirkungen auf den abzuschätzenden Flächenbedarf.

Gemäß Daten der Statistik Austria liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße im Bezirk Bad Sauerbrunn im Jahr 2016 bei 2,43 Personen pro Haushalt (vgl. Statistik Austria, 2016). Aufgrund der derzeitigen gesellschaftlichen Entwicklungen und Trends, kann davon ausgegangen werden, dass sich die Haushaltsgrößen auch zukünftig verringern werden (Annahme aufgrund Verringerung der Haushaltsgrößen im Bezirk bis 2030 auf 2,35 Pers./HH lt. Daten der Statistik Austria).

Für die Bedarfsprognose wird von einem Bedarf von etwa 100 zusätzlichen Haushalten (bis 2030) ausgegangen (Differenz zwischen Haushalten aktuell und prognostizierten Haushalten im Jahr 2030). Dies würde ein zusätzlich erforderliches Wohnungsangebot für etwa 230 Personen bis 2030 bedeuten.

Entsprechend den Vorgaben im Landesentwicklungsprogramm Burgenland (LEP 2011) wären zur wirtschaftlichen Baulandnutzung Bedarfsabschätzungen für allgemeine Standorte „eine Mindestwohndichte von 40 Einwohnerinnen und Einwohnern pro Hektar Bruttobauland vorzusehen“. Die

Berechnung des Baulandbedarfs nach den Dichtevorgaben des Landesentwicklungsprogrammes Bgld. von 40 EW/ha Bruttobauland würde bei einem angenommenen Wachstum von ca. 230 Personen einen zusätzlichen Baulandbedarf von 5,75 ha Bruttobauland auslösen (230/40).

Tatsächlich liegt die Einwohnerdichte der Gemeinde Bad Sauerbrunn derzeit bei etwa 28,5 EW/ha Bruttobauland (Haupt- und Nebenwohnsitze bezogen auf das bebaute Bauland (91,92 ha).

Bei Annahme der künftigen Fortschreibung der derzeitigen Bebauungsstrukturen würde sich ein zusätzlicher Baulandbedarf bis 2030 von etwa 8 ha ergeben (230/28,5).

Es ist davon auszugehen, dass sich die Bebauungsstruktur (aufgrund bereits vielfach parzellierter und erschlossener Baulandreserven) künftig in ähnlicher Weise wie bisher fortschreiben wird.

Dementsprechend würden die vorhandenen theoretischen Baulandreserven von ca. 30 ha (sofern auch verfügbar und erschlossen) ausreichen, um das prognostizierte Wachstum an Haushalten bis 2030 unterzubringen.

Gleichzeitig kann es notwendig sein, bestehende Aufschließungsgebiete zu entwi-

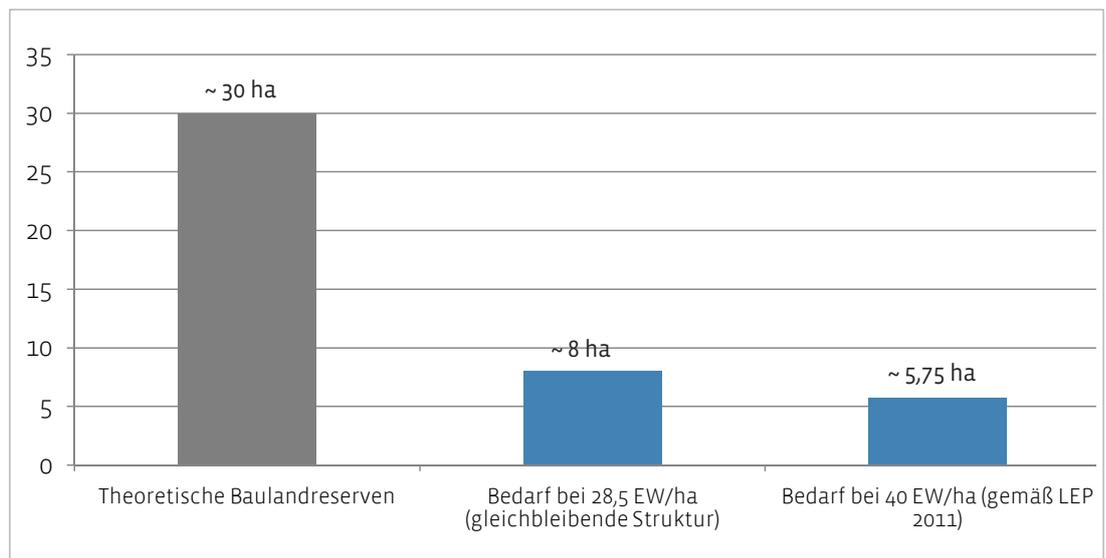


Abb. Theoretische Baulandreserven und Baulandbedarf bis 2030 in ha, eigene Berechnungen auf Datenbasis der Statistik Austria

ckeln und Verdichtungen im Bestand (z.B. Bauen in zweiter Ebene) zu ermöglichen, da oftmals Flächenreserven im Privatbesitz liegen und aufgrund von bestehenden Nutzungen die vorhandenen Baulandreserven zum Großteil nicht verfügbar gemacht werden können.

2.4 Ortsbild und Siedlungsentwicklung

Gemäß „Dehio Burgenland, die Kunstdenkmäler Österreichs“, ist der Ort Bad Sauerbrunn ein „modernes Mehrstraßendorf“. Sauerbrunn war in seiner Entstehungszeit größtenteils als Sommerwohnsitz der Soproner und Budapester Gesellschaft angesehen worden. Um 1890 wurden sehr viele Villen errichtet, die heute noch vereinzelt das Ortsbild prägen und stellen das wesentliche Element der Baucharakteristik der Gemeinde dar (vgl. Achleitner: Österreichische Architektur im 20. Jahrhundert, Band II, 1983, S.490). Diese Villen sind von historischer Bedeutung und stehen vereinzelt unter Denkmalschutz.

Die Struktur der lockeren Verbauung aus der Gründerzeit, Ende des 19. Jahrhunderts bis Anfang 20. Jahrhundert, mit großen Gärten hat sich bis heute in der Siedlungsstruktur fortgesetzt. Landwirtschaftlich geprägte Siedlungsstrukturen – wie für viele umliegende Gemeinden typisch – sind in Bad Sauerbrunn nicht vorzufinden.

Wie aus historischen Aufnahmen hervorgeht, dominierte von Beginn der Siedlungstätigkeit an im Ortsgebiet einschließlich dem Ortszentrum von Bad Sauerbrunn die offene Bebauungsstruktur mit einem hohen Anteil an Grünelementen. Der besondere Charme und Charakter des Kurortes entstand durch die villenartige Bebauung und dem zentral gelegenen Kurpark mit Musikpavillon und Rosengarten.

Diese Entwicklung als Kurort setzte sich mit dem neuem Kurzentrum und der Badeanlagen sowie der Neuerrichtung der Quelle bis heute fort.

Die Bebauung mit zentralen Einrichtungen (Kindergarten, Schule, Quelle etc.) und Nahversorgungseinrichtungen erstreckt sich verstärkt an der Hauptverbindungsstraße, der Bad Sauerbrunner Straße.

Der Ortskern und Kurpark befinden sich wie der Bahnhof in zentraler Lage im Gemeindegebiet. Um den Ortskern liegen mehrere gastronomische Einrichtungen, eine Apotheke sowie südwestlich der Bahn das Gesundheitszentrum mit den Kurhotels.

Unmittelbar an das Gemeindegebiet Bad Sauerbrunn angrenzend befinden sich Siedlungsstrukturen der Marktgemeinden Wiesen und Pötttsching, die dem Ortsverband von Bad Sauerbrunn zuzuordnen sind. Die infrastrukturelle Erschließung erfolgt ebenso über Bad Sauerbrunn.

Hinsichtlich Flächenwidmung ist das Bauland-Wohngebiet (BW), verbunden mit dem hohen Anspruch an Ruhe und Erholung, die vorherrschende Widmungskategorie. Punktuell gibt es aber auch Flächen mit der Widmung Bauland-Gemischtes Baugebiet und Bauland-Geschäftsgebiet. Ein größeres zusammenhängendes Betriebsgebiet ist nicht vorhanden.

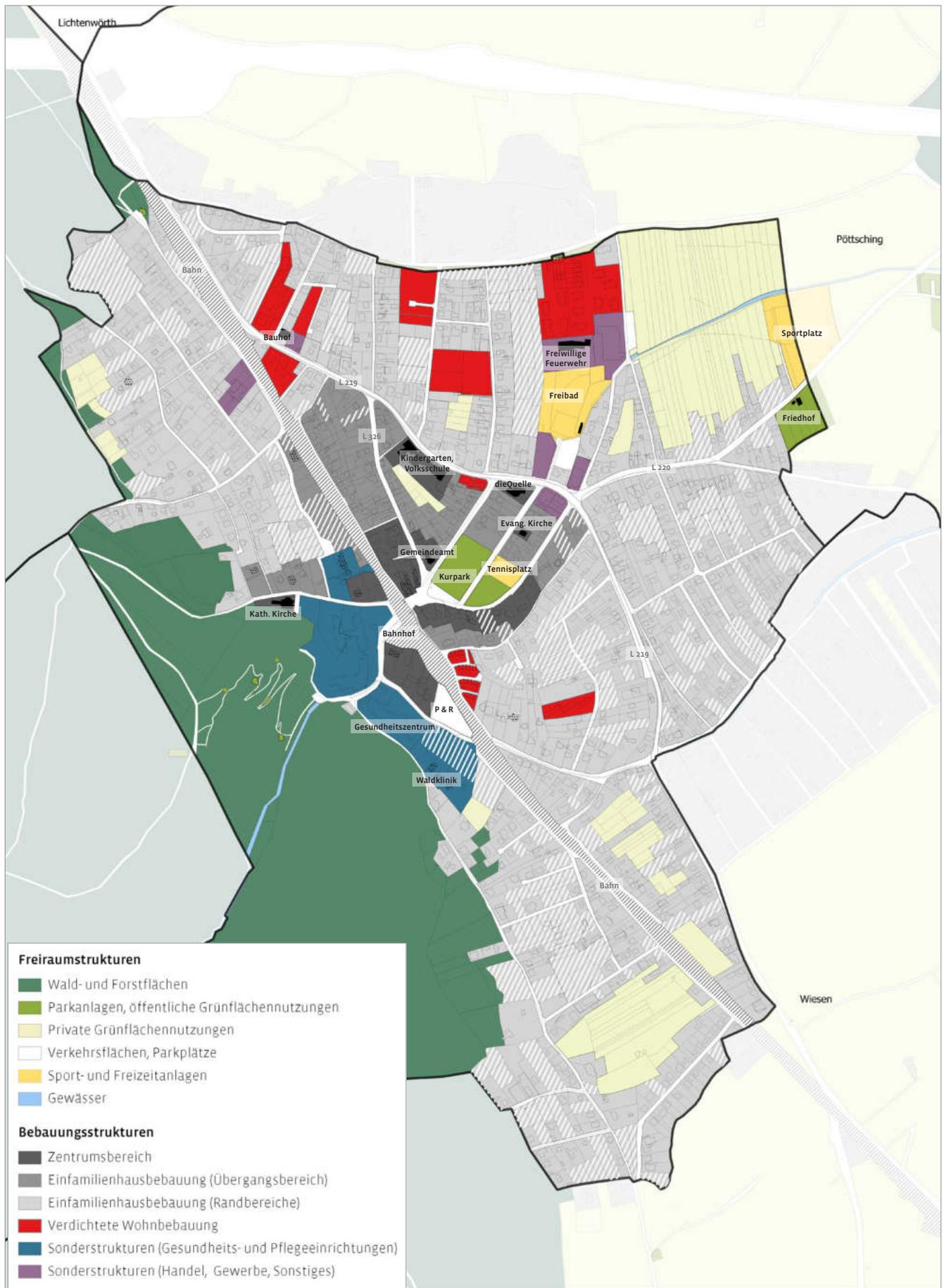


Abbildung: Räumliche Bereichscharakteristik bzw. Gliederung der Bauungsstrukturen in der Gemeinde Bad Sauerbrunn, A I R

2.5 Freiraum, Umwelt und Schutzgebiete

Die Gemeinde Bad Sauerbrunn liegt am Rand des Rosaliengebirges, dessen bewaldete Ausläufer im Südwesten des Gemeindegebietes das Ortsbild wesentlich prägen. Der Wald reicht bis an die westliche Siedlungsgrenze heran und bietet dementsprechend ein hohes Potenzial an Naherholungsmöglichkeiten durch zahlreiche Spazier- und Wanderwege.

Im Nordosten der Gemeinde schließt die Zillingdorfer Platte an das Gemeindegebiet mit noch einigen wenigen Ackerlandflächen innerhalb der Gemeindegrenzen an. Östlich des Gemeindegebietes finden sich der Lahmenwald und der Hirmer Wald mit dem dominanten Keltenberg. Im Süden befinden sich der Schröllingwald mit Flächen, die für den Obstbau genutzt werden.

Hinsichtlich der Böden sind die Flächen innerhalb der Gemeinde und angrenzend in den Nachbarorten neben mediterranen Ablagerungen, durch Lössschichten, Braun- und Schwarzerden bestimmt. Die sandig-lemmigen Ackerböden werden für den Anbau von Weizen, Zuckerrüben, Gemüse, Mais und Obst (Erdbeeren) genutzt. An den Abhängen des Rosaliengebirges besteht der Boden zumeist aus Braunerde mit geringem Lößanteil.

In Bad Sauerbrunn finden sich zwei Mineralquellen: die Gemeindequelle und die Paulquelle. Bereits im 18. Jahrhundert wurde die spätere Paulquelle erstmals erfasst.

Heilquelle und Eisenbahn haben ermöglicht, dass sich Sauerbrunn zunächst von der ursprünglich bäuerlichen Umgebung abgelöst entwickelte und sich 1909 von der Muttergemeinde Pöttsching als eine selbständige Ortsgemeinde etablierte.

Der Kurtourismus hatte zur Folge, dass sich Bad Sauerbrunn in seinem sozialen Erscheinungsbild völlig von den umliegenden Gemeinden unterschied.

Heute noch verfügt der Ortskern von Bad Sauerbrunn über großzügige Freiflächen und Plätze, die wesentlich den Charakter des Ortes mitbestimmen.

Die Kurgemeinde Bad Sauerbrunn ist als eine von 13 Gemeinden im Bezirk Mattersburg Mitglied des Naturparks Rosalia-Kogelberg. Ein Naturpark ist ein geschützter Landschaftsraum, der aus dem Zusammenwirken von Mensch und Natur entstanden ist und durch schonende Formen der Landnutzung und der Landschaftspflege erhalten werden soll. Im Naturpark wird diese Kulturlandschaft von besonders ästhetischem Reiz für den Besucher durch spezielle Einrichtungen erschlossen und als Erholungsraum zugänglich gemacht.

Weitere Schutzgebiete (z. B. Natura 2000-Schutzgebiete) sind ansonsten im Gemeindegebiet nicht vorhanden, grenzen jedoch im Süden (Gemeinde Wiesen) direkt an bzw. sind in näherer Umgebung vorhanden.



Abbildung: Freiräume und Schutzgebiete in der Gemeinde Bad Sauerbrunn, Stand März 2018, eigenen Bearbeitung A I R

2.6 Nahversorgung, Wirtschaft und Tourismus

Die in Bad Sauerbrunn zahlenmäßig am stärksten vertretenen Betriebe gehören dem Beherbergungs- und Gaststättenwesen an. Sie befinden sich in erster Linie im Bereich des Kurzentrums, des Hauptplatzes und im Bereich der Bahnstraße und der Bad Sauerbrunner Straße.

Neben dem Gesundheitszentrum selbst gibt es für Gäste ein 3-Sterne Hotel und fünf weitere Unterkunftsmöglichkeiten in Form von Privatpensionen. Das Gesundheitszentrum mit seinen 3 bzw. 4 Sterne-Hotels bietet derzeit mit Abstand den größten Anbieter mit ca. 250 Betten und ca. 113.000 jährlichen Nächtigungen, gefolgt vom Parkhotel Neubauer mit ca. 1500 Nächtigungen pro Jahr (Fremdenverkehrsstatistik 2017).

Die Gemeinde Bad Sauerbrunn weist eine hohe Anzahl an Kleinstbetrieben auf. Nach Daten der Statistik Austria (Daten der Registerzählung 2011, Arbeitsstätten und Beschäftigte sowie Erwerbsspendler/-innen) beschäftigen von insgesamt 158 Arbeitsstätten 132 weniger als 5 und 21 Arbeitsstätten zwischen 5 und 19 Arbeitnehmer.

Hinsichtlich wirtschaftlicher Zugehörigkeit der Arbeitsstätten ist der primäre (Landwirtschaft) und sekundäre Sektor (Industrie und produzierende Gewerbe) in den vergangenen Jahrzehnten wie auch andersorts stark zurückgegangen.

Ein weiterer Trend, der auch in vielen Gemeinden des Bundeslandes sichtbar ist, ist die steigende Zahl der Auspendler (siehe nebenstehende Abbildung) - wenngleich sich diese in den letzten Jahren (zwischen 2011 und 2015) kaum verändert hat. Die Hauptpendelziele sind heute (2015, nach Daten der Statistik Austria) die Gemeinden Mattersburg, Neudörfel, Wiener Neustadt, Eisenstadt und Wien.

In der Gemeinde gibt es derzeit einen Lebensmittelmarkt/Nahversorgung (ADEG). Die Bedarfsdeckung der Bevölkerung für Güter des kurzfristigen Bedarfs (Lebensmittel, Molkereiprodukte, Hygieneartikel usw.) kann somit in der Gemeinde erfolgen. Güter des lang- und mittelfristigen Bedarfs (Bekleidung, Papierwaren usw.) erfolgt hauptsächlich in Mattersburg und Wiener Neustadt.

Darüber hinaus sind mehrere gastronomische Einrichtungen, Ärzte sowie Dienstleister innerhalb des Ortes Bad Sauerbrunn vertreten.

Zentraler Mittelpunkt und Auslöser für die positive touristische Entwicklung von Bad Sauerbrunn ist der Kurtourismus, der auf das Heilwasservorkommen zurückzuführen ist. Hier spielen das Gesundheitszentrum, der Kurpark sowie die zahlreichen Wander- und Radwege eine zentrale Rolle.

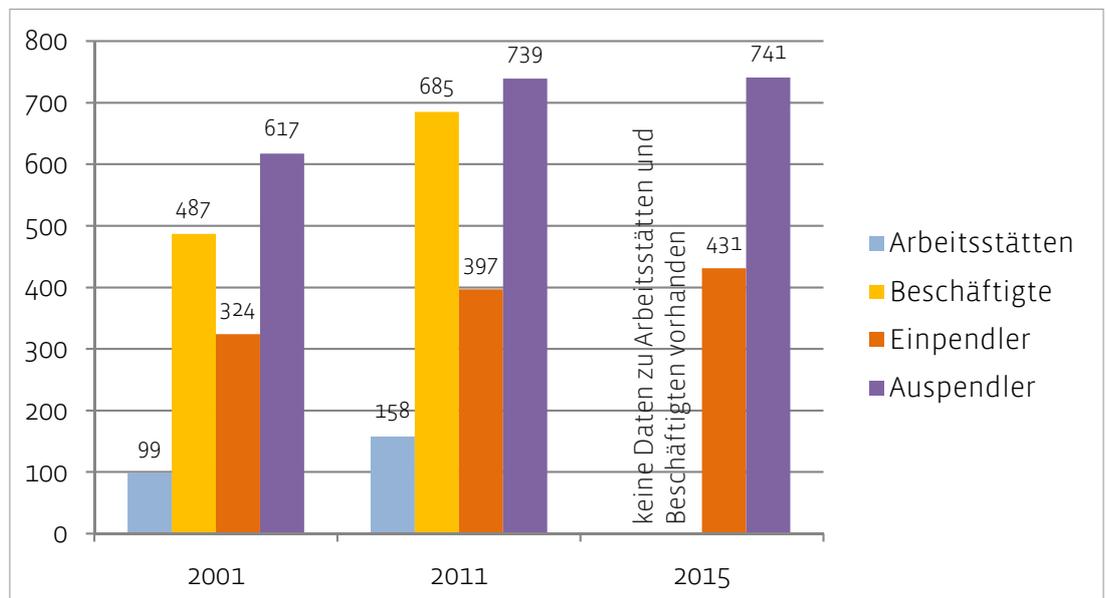


Abb. Arbeitsplätze und Pendlerdaten in der Gemeinde Bad Sauerbrunn im Vergleich zwischen 2001, 2011 und 2015 (Daten: Statistik Austria)

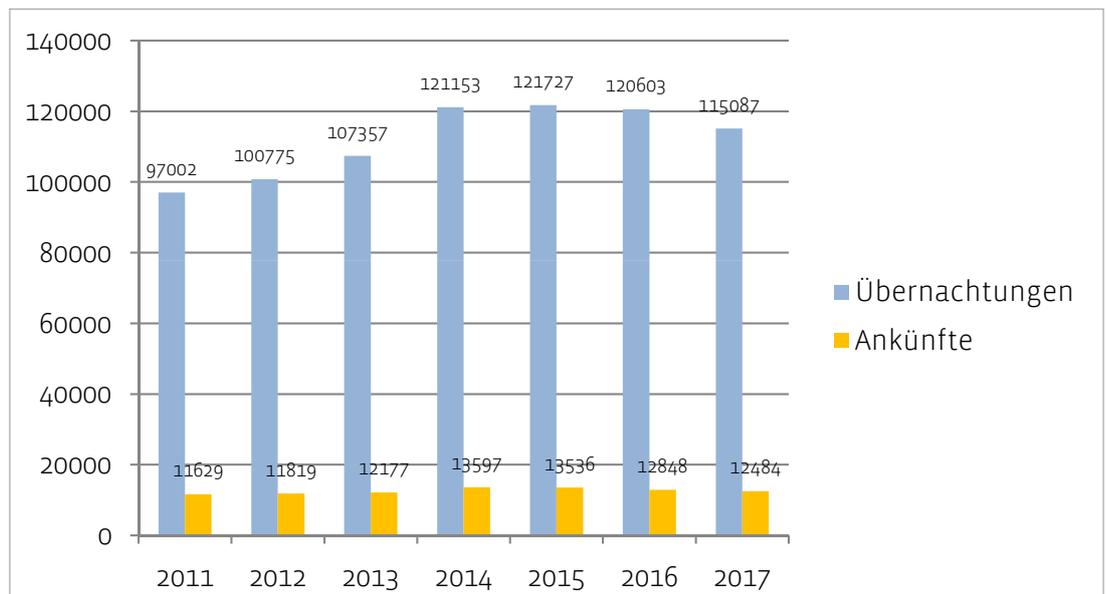


Abb. Ankünfte und Nchtigungen in der Gemeinde Bad Sauerbrunn im Vergleich zwischen 2011 und 2017 (Daten: Fremdenverkehrstatistik 2011 - 2017)

2.7 Soziale und technische Infrastruktur sowie Mobilität

Soziale und technische Infrastruktur

Die Gemeinde Bad Sauerbrunn verfügt über ein gut ausgebautes infrastrukturelles Angebot (Gesundheitseinrichtungen, Altenbetreuung, Freibad, Sportplatz, Spielplatz, Rad- und Wanderwege etc.) und übernimmt auch teilweise die Versorgung mit sozialen Einrichtungen und Dienstleistungen für Ortsteile der Nachbargemeinden wie z. B. für Pötttsching und Wiesen.

In der Gemeinde Bad Sauerbrunn befindet sich eine Volksschule, wo ca. 130 Kinder in acht Klassen unterrichtet werden sowie ein Kindergarten und eine Kinderkrippe (derzeit sind im Kindergarten rund 110 Kinder untergebracht; ein neuer Kindergarten mit Kinderkrippe wurde bereits fertiggestellt).

Folgende höher bildende Schulen werden vielfach von Kindern bzw. Jugendlichen der Gemeinde in der näheren Umgebung besucht: NMS-Neudörfel, BG/BRG/BORG Wr. Neustadt, HTL und HAK Wr. Neustadt, BG/BRG Mattersburg und BHAK/BHAS/AUL Mattersburg und die Berufsschule Mattersburg.

Zur Altenpflege stehen in der Seniorenresidenz Rosengarten Plätze für ca. 50 Personen zur Verfügung.

Aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung steht die Gemeinde stets vor der Herausforderung die vorhandenen Einrichtungen zu erweitern bzw. zu erneuern.

Mobilität

Bad Sauerbrunn besitzt einen zentral liegenden Bahnhof mit Zugverbindungen nach Sopron sowie Wr. Neustadt und Wien. Beim Bahnhof befindet sich zudem eine Park&Ride-Anlage.

Die wichtigsten Straßenverbindungen von Bad Sauerbrunn sind die S4 (Bad Sauerbrunner Schnellstraße) mit Anbindung an die A2 (Südautobahn) nach Wien (50 km) oder nach Eisenstadt (über die S31). Die Fahrzeit nach Wien beträgt etwa 40 Minuten (Stadtgrenze) und nach Eisenstadt etwa 15 Minuten. Die Stadtgemeinde Wiener Neustadt und der Bezirkshauptort Mattersburg sind mit dem PKW aber auch mit der Bahn in etwa 10 Minuten erreichbar.

Innerörtlich sind die Landesstraßen L219 (Bad Sauerbrunner Straße) und die L220 (Eisenstädter Straße) von Bedeutung. Zudem sind die Postgasse und die Wr. Neustädter Straße zur Erreichung des Hauptplatzes und des Bahnhofs wichtige Verbindungen.

Aufgrund der Topografie, der kompakten Siedlungsstrukturen und der zentralen Lage des Bahnhofs ist die Gemeinde besonders für Angebote im Bereich der nichtmotorisierten Mobilität geeignet.

Durch die Gemeinde Bad Sauerbrunn führt die regionale Radwegeverbindung „Rosaliaradweg B32“. Zudem stehen zahlreiche Fahrradwege im Ortsgebiet zur Verfügung.



Abbildung: Wichtige öffentliche und private Einrichtungen und Infrastruktur, eigene Darstellung Büro A I R



3. Räumliches Leitbild

Das Leitbild „Bad Sauerbrunn 2030“ versteht sich als „Richtschnur“ in die Zukunft der baulich-räumlichen Entwicklung der Gemeinde. In seiner Reduktion auf die Kernbotschaft soll es helfen, den Blick auf das Wesentliche zu lenken und Prioritäten sichtbar zu machen. In der Bildhaftigkeit besteht bewusst Raum für Interpretation und Unschärfe. Dieser Spielraum könnte als Ungenauigkeit interpretiert werden, soll aber vielmehr als strategischer Ansatz gesehen werden.

Auf der Ebene der Entwicklungsplanung ist die Robustheit in Grundsatzfragen bei gleichzeitiger Flexibilität im Detail ein wesentliches Qualitätsmerkmal. Es geht darum, flexibel auf sich ständig ändernde Rahmenbedingungen reagieren zu können, ohne die wichtigen Grundprinzipien und Ziele aus den Augen zu verlieren. Dementsprechend wurden für Bad Sauerbrunn nachfolgende Schwerpunkte und Entwicklungsprinzipien festgeschrieben:

3.1 Schwerpunkte und Entwicklungsprinzipien

Aufgrund der langfristigen Wirksamkeit von siedlungspolitischen Entscheidungen ist es angebracht, in ebenso langfristigen Zeiträumen zu denken, zu planen und Ziele zu definieren. Planungs- und Umsetzungsprozesse dauern meist Jahre bis Jahrzehnte. Entscheidungen zu baulichen Vorhaben können damit das Orts- und Landschaftsbild über einen langen Zeitraum prägen. Umso bedeutender ist es, diese Entscheidungen in eine langfristige Strategie einzubinden und auf einen breiten Konsens zu stellen.

Das räumliche Leitbild soll in dieser Hinsicht einen Rahmen schaffen. In weiterer Folge gilt es, sowohl grundsätzliche Entwicklungsprinzipien zu formulieren und Schwerpunkte zu setzen als auch konkrete Handlungsempfehlungen für die praktische Umsetzung aufzuzeigen.

Im Spannungsfeld zwischen Bewahren und Verändern, im Verhältnis zwischen Ruhe und Gemütlichkeit neben Aktivität und Dynamik werden jene Kräfte sichtbar, die den Ort geprägt haben und immer noch prägen. In der Gegensätzlichkeit lässt sich der besondere Charme von Bad Sauerbrunn ausmachen und durch die Kompaktheit der Siedlungsstruktur auf Qualität achten.

Auf die baulich-räumliche Ebene übertragen, lassen sich Bereiche abgrenzen, die unterschiedliche Dynamiken der Verände-

rung aufweisen und die vorher beschriebenen Gegensätzlichkeiten mal mehr mal weniger spüren lassen. Im räumlichen Leitbild sind diese Bereiche diffus abgegrenzt und unterscheiden sich in „Wachstumspol“, „Starke Mitte“, „Ruhepol“ und „Wohnen im Grünen“. Durch diese Bereiche verläuft eine Achse, die als „dynamisches Band“ bezeichnet werden könnte. Diese Linie verbindet nicht nur die unterschiedlichen „Pole“ auf kürzestem Weg miteinander, an ihr befinden sich zudem viele wichtige Einrichtungen von Bad Sauerbrunn.

Wachstumspol

Der Ortsteil nördlich der Bad Sauerbrunner

Straße hat sich in den letzten Jahren in einem besonders hohen Tempo entwickelt. Zahlreiche Wohnbauten (im Nordosten auch Betriebe) sind entstanden bzw. sind in Entwicklung begriffen. Erweiterungspotenziale Richtung Osten sowie noch vorhandene Flächenpotenziale in Baulücken lassen Möglichkeiten offen, diese Entwicklung fortzuschreiben.

Aufgrund der vorhandenen Nahversorgung, der an der Bad Sauerbrunner Straße gelegenen Schule und dem Kindergarten, der Freizeiteinrichtungen sowie der generell guten verkehrlichen Erschließung des Ortsteils ist eine entsprechende Entwick-



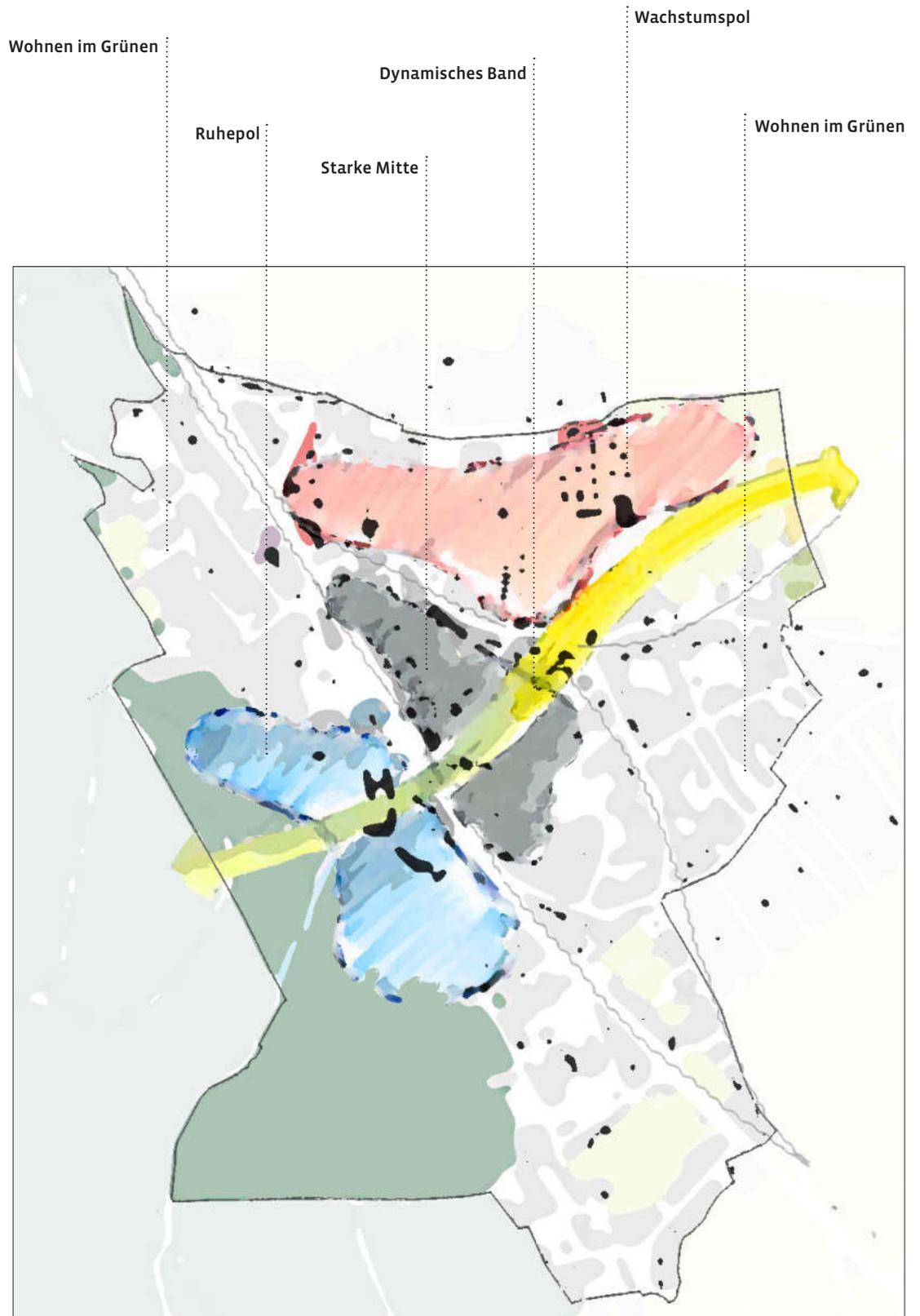


Abb. Räumliches Leitbild Bad Sauerbrunn 2030, eigene Darstellung Büro A I R

lung mit verträglichen Nutzungen und baulichen Dichten aus raumplanungsfachlicher Sicht weiter zu forcieren. Größere ungenutzte Flächenpotenziale sollen mobilisiert werden.

Bei Siedlungserweiterungen ist auf eine möglichst direkte Verbindung zum Ortskern und zu den Nahversorgungseinrichtungen zu achten. Eine durchgängige und attraktive Verbindung zwischen Sportplatz, Freibad und Ortsmitte (siehe „dynamisches Band“) soll entstehen bzw. ausgebaut werden.

Starke Mitte

Der Ortskern von Bad Sauerbrunn – jener Bereich zwischen Bahn und Mattersburger-Straße und im Besonderen die Zone um den Kurpark und den Hauptplatz – stellt nicht nur ein Bindeglied zwischen dem „Wachstumspol“ im Norden und dem „Ruhepol“ im Süden dar. Dieser Bereich ist auch jener, in dem sich das öffentliche und kulturelle Leben abspielt und auch touristisch für Bad Sauerbrunn bedeutsam ist.

Im Kurpark finden mehrmals im Jahr Veranstaltungen von regionaler und überregionaler Bedeutung statt. Es ist jener Bereich, der für touristisch geprägte Gemeinden wie Bad Sauerbrunn als Aushängeschild verstanden werden kann und dementspre-



chend zum Verweilen, zum ungezwungenen Austausch und zum Wiederkommen einladen soll.

Aus baulich-räumlicher Sicht ist in diesem Bereich ganz besonders auf das Ortsbild und die ortsbildwirksame Bebauung und Fassadengestaltung zu achten. Dementsprechend soll hier auf den baulichen Charakter und die Qualität des öffentlichen Raumes Wert gelegt werden. Bebauungspläne oder Bebauungsrichtlinien sollen dazu einen Beitrag leisten.

Kleinere bauliche Veränderungen sollen sich im Maßstab und der Gebäudegestaltung in das bestehende Gefüge einordnen. Bei größeren Neubauvorhaben ist auf deren städtebauliche und architektonische Qualität (z. B. durch qualifizierende Verfahren wie Wettbewerbe) zu achten.

Für leerstehende Objekte und alte Bausubstanzen sind frühzeitig Konzepte zu erarbeiten, um vorausschauend auf Entwicklungsmöglichkeiten reagieren zu können.

Ruhepol

Südwestlich der Bahn konzentrieren sich an den bewaldeten Ausläufen des Rosaliengebirges Altenbetreuungseinrichtungen, Kuranstalten, Gesundheitseinrichtungen,



Villen und locker bebaute Einfamilienhausparzellen. Die Gebäude entstanden in unterschiedlichen Epochen der baulichen Entwicklung von Bad Sauerbrunn und weisen unterschiedliche Baustile auf. Das sie alle verbindende Element ist die Großzügigkeit der Freiräume, welche die Gebäude (auch bei mehrgeschoßigen Bauten) umgeben. Mit der lockeren Bebauung wird der Villencharakter unterstrichen, der Teil des Images des Kurortes ist und damit charakterbildend wirkt.

In den Ortsteilen westlich der Bahn ist neben den zentral liegenden Kur- und Gesundheitseinrichtungen eine behutsame bauliche Entwicklung fortzuschreiben. Besonders durch die Barrierewirkung der Bahn und der damit verbundenen schweren Erschließbarkeit durch den motorisierten Individualverkehr sind hohe bauliche Dichten ganz im Kontrast zu den nordöstlichen Ortsteilen (Wachstumspol) zu vermeiden. Konkret: Abseits der Kuranstalten und Gesundheitseinrichtungen ist einer lockeren Einfamilienhausbebauung (mit Möglichkeit der behutsamen Nachverdichtung) gegenüber einer mehrgeschoßigen Wohnbebauung der Verzug zu geben.

Nachverdichtungen im Bereich der Kuranstalten und Gesundheitseinrichtungen sollen nicht auf Kosten der Freiräume gehen. Großzügige Abstände zu den Grundstücks-

grenzen sind aufgrund der großvolumigen Bauteile einzuhalten.

Dynamisches Band

Entlang des dynamischen Bandes liegen sämtliche öffentlichen Einrichtungen, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen von Bad Sauerbrunn. Der Korridor reicht von den Naherholungsräumen im Südwesten u. a. über die Kuranlagen, dem Bahnhof, dem Hauptplatz, dem Kurpark, der Genussquelle, der Nahversorgungseinrichtung (Adeg), dem Freibad und dem Feuerwehrhaus bis zum Sportplatz im Nordosten.

Damit ist das dynamische Band eine wichtige Achse mit stark verbindendem Charakter und sollte – vor allem im Nordosten, wo sie noch nicht durchgängig besteht – weiter entwickelt werden.

Während im südlichen Teil eher (Nah-)Erholung und Kultur vorherrschend sind, dominieren im Nordosten Freizeit und Sport.

Ein weiterer wesentlicher Aspekt ist, dass das dynamische Band eine wichtige Fuß- und Radwegeverbindung quer durch die Gemeinde darstellt und auf kurzem Weg wichtige Einrichtungen verbindet. Auf die-



se Eigenschaft ist künftig besonders zu achten und das große Potenzial für den nichtmotorisierten Verkehr in der Gemeinde zu nutzen. Zudem sind die Durchgängigkeit und die Qualität der Grünflächen zu erhalten bzw. bei Möglichkeit auszubauen.

Wohnen im Grünen

Die überwiegend größten Anteile am gesamten Bauland machen lockere, mit Ein- bis Zweifamilienhäuser, bebaute Gebiete aus. Durch die teils historisch bedingte Bebauung mit Villen mit großzügigen Freiräumen ist jene Siedlungsstruktur entstanden, die für weite Teile von Bad Sauerbrunn charakteristisch ist.



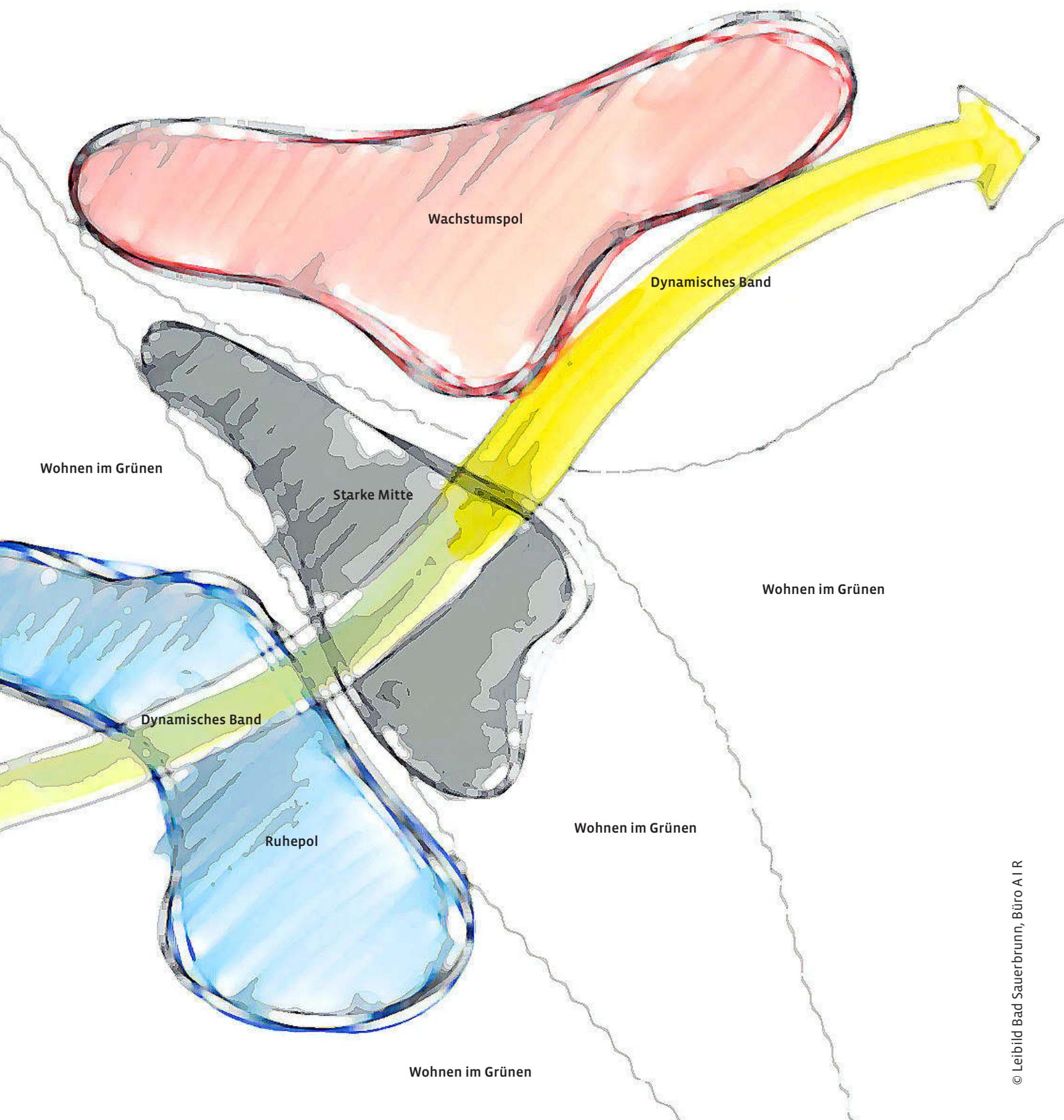
Gegebenheiten und räumlicher Verträglichkeit) im untergeordneten Ausmaß und unter besonderer Beachtung des Nachbarschutzes (z.B. Einhaltung von Abständen zur Grundstücksgrenze, Lichtraumprofil etc.) zugelassen werden.

Im Fall einer Nachverdichtung muss zudem gewährleistet sein, dass das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen ist. In bestimmten Fällen kann es sogar sinnvoll sein, die Struktur vor unerwünschter baulicher Nachverdichtung zu schützen.

Vor allem süd- und nordwestlich der Eisenbahnlinie, südlich des Ortszentrums zwischen Bahn und Mattersburger Straße sowie südöstlich der Mattersburger Straße liegen jene Siedlungsgebiete, auf die diese Eigenschaften zutreffen (siehe nebenstehende Plandarstellung).

Dieser räumliche Charakter soll erhalten bleiben. Bei Verdichtungen ist in diesen Gebieten besonders auf ein verträgliches Maß zu achten. Reihenhaus- oder Wohnhausanlagen sollen nicht oder nur in begründeten Ausnahmefällen (z. B. Vorliegen besonderer







© Gemeinde Bad Sauerbrunn

4. Entwicklungskonzept

Entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm Burgenland (LEP 2011) und dem Raumplanungsgesetz (i. d. F. v. 2019) definiert ein Örtliches Entwicklungskonzept die räumliche Gliederung einer Gemeinde und hat planliche und textliche Aussagen zu enthalten wie z. B. :

- + die angestrebte räumliche Entwicklung der Gemeinde (funktionale Gliederung) im Hinblick auf Bevölkerung, Wirtschaft, Naturraum sowie auf kulturelle und soziale Aspekte;
- + Bereiche, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind (Freihaltezonen, Hochwasserabflussgebiete);
- + Entwicklungspotenziale der Gemeinde unter Berücksichtigung der Festlegungen im LEP 2011 und sonstiger überörtlicher Interessen sowie der umliegenden Gemeindeentwicklungen und -kooperationsmöglichkeiten;

- + siedlungspolitische Grundlagen und Ziele insbesondere unter Berücksichtigung von Baulandreserven, Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung und Infrastruktur sowie der festgelegten Siedlungsgrenzen;
- + den nachvollziehbaren Nachweis des abschätzbaren Baulandbedarfs einschließlich der vorgesehenen Maßnahmen zur Baulandmobilisierung unter Berücksichtigung der absehbaren Veränderungen der demografischen Struktur
- + die Sicherung eines wirksamen Umweltschutzes;
- + verkehrliche Erschließung und Mobilitätsgrundsätze etc.

Grundlegende Aufgabe des Entwicklungskonzeptes Bad Sauerbrunn ist es, den Rahmen für eine nachhaltige Entwicklung und die Erhaltung der Lebensqualität sicherzustellen.

4.1 Allgemeine Ziele der Gemeinde

Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerzahlen von Bad Sauerbrunn sind in den letzten Jahren kontinuierlich und deutlich gestiegen.

Es kann aufgrund der geopolitischen Rahmenbedingungen davon ausgegangen werden, dass auch zukünftig die Bevölkerung wachsen wird.

Ziel der Gemeinde Bad Sauerbrunn ist es, ein moderates Bevölkerungswachstum weiterhin zu forcieren und dementsprechend eine ausgeglichene Bevölkerungsstruktur zu erhalten. Das erwartete Bevölkerungswachstum soll entsprechend den Grundsätzen im Leitbild in erster Linie im Bereich, der als „Wachstumspol“ gekennzeichnet ist, stattfinden. Entsprechende Festlegungen sind in weiterer Folge in Bauungsbestimmungen zu treffen.

Weiters ist es notwendig, die Infrastruktur entsprechend den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bevölkerungsgruppen und Lebensphasen weiterhin auf hohem Niveau zu entwickeln. Zuzug ist auch durch ein entsprechendes Angebot an leistbarem und verfügbarem Bauland bzw. Wohnraum zu ermöglichen. In dieser Hinsicht ist auch die Entwicklung im Siedlungsverband mit Pötsching und Wiesen zu beachten, deren EinwohnerInnen vielfach die soziale und technische Infrastruktur von Bad Sauerbrunn nutzen.

Siedlungsentwicklung

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bgld. 2011, Kap. 2.6.3 u. 4.1.2 ist die Qualität des Siedlungs- und Städtebaus, der Architektur, des kulturellen Erbes und der Gestaltung des öffentlichen Raumes (Freiraumgestaltung) vielfältig und auf hohem Niveau zu entwickeln. Eine Verbesserung des Ortsbildes und der Qualität der Baukultur sind anzustreben. Besonders wertvolle Elemente des Ortsbildes sollen bezüglich Bestand und Sichtbarkeit erhalten werden, störende Elemente durch geeignete Maßnahmen beseitigt oder in ihrer Wirkung gemildert werden.

Im Gemeindegebiet von Bad Sauerbrunn sind ca. 32 ha Bauland unbebaut. Der Anteil an Baulandreserven für Wohnbauland beträgt rund 24%. Von diesen Baulandreserven stehen dennoch nur wenige Flächen dem Bodenmarkt zur Verfügung.

Eine aktive Bodenpolitik und baulandmobilisierende Maßnahmen sollen eine flächensparende Siedlungsentwicklung unterstützen und auch die Verfügbarkeit von Baulandreserven und leerstehenden Objekten verbessern.

Gemeinden haben aufgrund des Raumplanungsgesetzes Maßnahmen zur Baulandmobilisierung zu treffen. Neu gewidmete Grundstücke können durch privatwirtschaftliche Verträge und/oder

Befristungen nach Ablauf einer Zeitspanne von fünf bis zehn Jahren dem Bodenmarkt zugeführt oder entschädigungslos rückgewidmet werden. Dazu empfiehlt es sich, bei Neuwidmungen die verfügbaren und in der Praxis bereits erprobten Maßnahmen zur Baulandmobilisierung zu treffen.

Gleichzeitig sollen größere, zusammenhängende und noch nicht erschlossene Reserven auf deren Baulandeignung geprüft werden. Bei Bedarf sollen in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern weitere Schritte zur Mobilisierung durchgeführt werden. Sofern eine widmungskonforme Nutzung auch mittelfristig nicht angestrebt wird, sollten Rückwidmungen bzw. Baulandverlegungen angedacht werden.

Durch persönliche Gespräche und Informationsangebote soll die Anzahl der Leerstände in Altbauten verringert werden.

Im Entwicklungskonzept sind entsprechend dem Baulandbedarf „temporäre“ und „absolute“ Siedlungsgrenzen festzulegen, die eine geordnete Siedlungsentwicklung ermöglichen sollen.

Bei „neuen“ Wohnbaulandwidmungen sollen Kosten für die Baureifmachung (Planung, Vermessung, Teilbebauungspläne etc.) und der Errichtung der technischen Infrastruktur (Straßenbau, Kanal, etc.) auf die Widmungsgewinner übertragen werden.

Bei Neubauten von mehrgeschoßigen Wohngebäuden im Ortskern („Starke Mitte“) ist besonders auf deren Ortsbildwirksamkeit zu achten. Baulinien, Gebäudehöhen und Vorgaben zur äußeren Gestaltung der Gebäude sollen in weiterer Folge in Bebauungsbestimmungen festgelegt werden.

Im Fall größerer zusammenhängender Entwicklungsbereiche oder bei öffentlichen Gebäuden sind Qualifizierungsverfahren (z.B. kooperative Planungsverfahren od. Wettbewerbe) anzuwenden und ist ein Gestaltungskonzept für den Freiraum zu erarbeiten. Eine hochwertige Architektursprache wird angestrebt.

In den übrigen Ortsteilen ist bei größeren Wohnbauvorhaben besonders auf den privaten und halböffentlichen Freiraum zu achten. Gut durchdachte Bebauungskonzepte ermöglichen sowohl geschützte private Freiräume als auch Plätze mit Aufenthaltsqualitäten im halböffentlichen oder öffentlichen Raum bei entsprechender Bebauungsdichte. Die maximale Gebäudehöhe sowie die wesentlichen Merkmale der Bebauung sind auch hier über Bebauungsbestimmungen festzuschreiben.

In den Randzonen (Bereich „Wohnen im Grünen“) mit offener Bauweise ist die Wohnqualität durch eine behutsame an die bestehenden Strukturen angepasste Vorgangsweise hinsichtlich Gebäudehöhe

(in Kombination mit entsprechenden Höhen/Lichttraumprofilen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen), Bebauungsdichte usw. abzusichern.

Ein besonderes Augenmerk ist künftig auf die qualitätsvolle Weiterentwicklung des (Kur-)tourismus und auf dessen Bauten zu legen. Nachverdichtungen im Bereich der Kuranstalten und Gesundheitseinrichtungen sollen nicht auf Kosten der Freiräume gehen. Großzügige Abstände zu den Grundstücksgrenzen sind aufgrund der großvolumigen Bauteile einzuhalten.

Freiraum und Umwelt

Aufgrund des kleinflächigen Gemeindegebietes spielen land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen nur eine untergeordnete Rolle. Erwähnenswert – vor allem auch im Hinblick auf die Sicherung eines wirksamen Umweltschutzes – sind hier die Waldanteile im Westen und zum Teil das landwirtschaftlich genutzte Gebiet im Nordosten von Bad Sauerbrunn. Diese sollen entsprechend ihrer Funktion im Hinblick auf Umweltschutz sowie Freizeit- und Erholungsnutzung erhalten werden.

Die Forstgebiete im Bereich der Kur- und Gesundheitseinrichtungen dienen neben dem Schutz der Heilquelle von Bad Sauerbrunn vor allem auch der Naherholung für die Bevölkerung und der Gäste. Eine besondere Rolle nimmt in dieser Hinsicht auch

der Kurpark ein. Die bestehenden Anlagen sind in ihrer Größenordnung, Vielfältigkeit und Funktion langfristig zu sichern. Zeitgemäße Ansätze der Landschaftsarchitektur kombiniert mit Einbindung der Bevölkerung sollen zu mehr Identifikation und Aneignung der Park- und Freiräume durch die Bevölkerung beitragen.

Unter Grünelemente und -achsen werden in erster Linie kleinflächige bzw. lineare Freiraumelemente verstanden, die ortsbild- und kleinklimatisch prägend sind und ebenso eine gewisse ökologische Funktion als Netzwerkbaustein (auch auf interkommunaler Ebene) aufweisen. Beispiele dafür wären Baumzeilen, Heckenzüge, Wiesenflächen etc. in innerörtlicher Lage oder in Nahelage zum bebauten Gebiet bzw. als Abgrenzung des Siedlungskörpers zur offenen Landschaft. Einen besonderen Stellenwert nimmt in dieser Hinsicht die im Leitbild als „Dynamisches Band“ bezeichnete Achse ein. Weitere dieser Freiräume (vielfach auch in privater Nutzung) sind über die Gemeinde verstreut.

Neben der ökologischen Funktion weisen sie auch eine Gliederungs- und Vernetzungsfunktion für das Gemeindegebiet auf. Sie haben zudem eine wesentliche Bedeutung für die Lebensqualität und sind in Wohnquartieren und Straßenräumen kleinklimatisch wirksam (z. B. Beschattung im Sommer).

Ziel ist es, diese Grünachsen und -elemente im Siedlungsgefüge von Bad Sauerbrunn als eigenständige „grüne Infrastruktur“ in ihrer Bedeutung für den Kurort aufzuwerten und in ihrer Funktion z. B. als Grünkorridor und Trittsteinbiotop zu erhalten und auszubauen.

Begrünungen und Bepflanzungen können ebenso wie die Reduzierung der Versiegelung mikroklimatische positive Effekte bewirken und zur Steigerung der Aufenthaltsqualität beitragen. Ziel ist auch die Umsetzung der Barrierefreiheit im Bestand und Neubau bei Umgestaltungsmaßnahmen in den Freiräumen und öffentlichen Räumen.

Das Thema Wasser spielt in Bad Sauerbrunn als Kurort eine besondere Rolle. Ziel der Gemeinde ist es, Wasser sichtbar zu machen und die ökologische Funktion der Wasserflächen auch langfristig zu sichern. Dazu zählen einerseits Initiativen und Maßnahmen zur „Sichtbarmachung“ im Zusammenhang mit dem (Kur-)tourismus in der Gemeinde, andererseits aber auch der Schutz der Gewässer vor Verunreinigungen, die Pflege der Wasserläufe und -flächen und deren begleitende Bepflanzung im Interesse des Natur- und Landschaftschutzes und im Interesse der Erholungs- und Aufenthaltsqualität.

Tourismus und Wirtschaft

Die touristischen Aktivitäten in der Gemeinde konzentrieren sich schwerpunktmäßig auf den Kur-/Gesundheitstourismus. Zudem spielt der Kulturtourismus mit Hinblick auf Veranstaltungen (auf örtlicher und regionaler Ebene) eine gewisse Rolle.

Auf regionaler Ebene (über den Tourismusverband Region Rosalia - Neufelder Seenplatte und dem Naturpark Rosalia Kogelberg) stehen weiters naturnahe, sanfte touristische Aktivitäten wie Radfahren und Wandern im Vordergrund.

Hinsichtlich Tourismus wird vor allem im Bereich der regionalen Zusammenarbeit und interkommunalen Kooperation ein Potenzial gesehen. Dementsprechende Aktivitäten und Partnerschaften (aktuell: IKZ - Nachhaltige Gemeindekooperation sowie die Beteiligung in Tourismusverbänden) werden von der Gemeinde Bad Sauerbrunn forciert und unterstützt. Ziel ist die Steigerung der Nächtigungen in den Betrieben (Hotels, Privatzimmer und Quartiere) der Region und der Aufwertung der touristischen Infrastruktur.

Ausgebaut werden soll weiters das Naherholungsangebot in der Region mit Einbindung der bestehenden Einrichtungen und Projekte sowie deren Weiterentwicklung.

Hinsichtlich Ansiedlung neuer Wirtschaftsbetriebe und ebenso im Bereich der Landwirtschaft besteht in Bad Sauerbrunn aufgrund der fehlenden Flächen nur ein geringes Potenzial. Dazu sollen interkommunale Kooperationsmöglichkeiten in Betracht gezogen werden.

Aufgrund möglicher Nutzungskonflikte mit dem Naherholungs- und Tourismusangebot sind emittierende Betriebe sowie größere landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung auszuschließen. Die bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben sowie Winzer aus der Region sollen verstärkt in das Tourismuskonzept mit eingebunden und die Direktvermarktung gestärkt werden.

Neue Gastronomiebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen sind bei Möglichkeit in zentralen Lagen (Ortskern) bevorzugt anzusiedeln. Ziel ist es, das Zentrum von Bad Sauerbrunn zu stärken und weiter zu attraktiveren.

Soziale Infrastruktur und Sport

Freizeit-, Sport- und Erholungsanlagen (Sportplatz, Kinderspielplatz, Freibad etc.) konzentrieren sich so wie Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (z. B. Kindergarten, Schule, Altenbetreuung) überwiegend im Bereich um das Ortszentrum entlang des „dynamischen Bandes“ (vgl. räumliches Leitbild).

Als Kur- und Tourismusstandort spielt das Angebot der Gemeinde auch in regionaler Hinsicht eine wichtige Rolle. Mit der aktuellen Erweiterung des Kindergartens sowie des Zubaus bei der privat geführten Altenbetreuungseinrichtung und dem Ausbau der Kuranstalten sind zukünftig ausreichend Kapazitäten in den genannten Einrichtungen gegeben.

Hinsichtlich Freizeit- und Sporteinrichtungen wurde aktuell im Bereich des Freibades ein neuer Spielplatz errichtet. Der Bestehende Sportplatz soll nach erfolgter Hochwasserfreimachung ebenfalls Richtung Osten erweitert werden.

Der Bauhof soll nach erfolgtem Erwerb entsprechender Flächen und nach erfolgter Umwidmung zum Bereich des derzeitigen Grünschnittsammelplatzes (auf dem Gemeindegebiet von Pöttsching) übersiedeln.

Mobilität

Mit dem Ziel der Verringerung des Ressourcenverbrauchs bei gleichzeitiger Steigerung der Lebensqualität und Gesundheit der Bevölkerung ist die Sicherung der Mobilität eine wichtige Herausforderung. Auf lokaler Ebene sollen zu Fuß gehen und Radfahren sowie elektrobetriebene Verkehrsmittel und auf der überregionalen Ebene öffentliche Verkehrsmittel (Bahn und Bus) an Anteilen gegenüber dem motorisierten Individualverkehr (z. B. PKW) gewinnen.

Bad Sauerbrunn hat in diesem Zusammenhang durch den kompakten Siedlungskörper und dem zentral gelegenen Bahnhof einen entscheidenden Standortvorteil im Vergleich zu anderen Gemeinden ohne hochrangigen Anschluss zum öffentlichen Verkehrsnetz. Ziel ist es, die Durchgängigkeit und Sicherheit für nicht-motorisierte VerkehrsteilnehmerInnen zu verbessern und sicherzustellen (z.B. entlang des „dynamischen Bandes“).

Zur Entlastung der öffentlichen Räume in Bezug auf Parken sind bei Neubauten bereits auf Eigengrund ausreichend Stellplätze vorzusehen. In Wohngebäuden sind generell pro Wohneinheit zwei PKW-Stellplätze und zwei Fahrradabstellanlagen vorzusehen. Bei der Sanierung von Altbeständen kann bei Platzmangel von der Stellplatzerfordernis abgewichen werden.

Für Bauten bzw. Gebäudeteile mit gemischter, gewerblicher oder öffentlicher Nutzung (Pflegeheime, Arztpraxen, Nahversorgungseinrichtungen, Sportstätten, Hotels etc.) ist die Anzahl in Abhängigkeit von Lage, Nutzungsverhalten, Motorisierungsgrad, Cross Selling in der Innenstadt etc. entsprechend den offiziellen einschlägigen Richtlinien (z. B. RVS 03.07.11 „Organisation und Anzahl der Stellplätze für den Individualverkehr“) zu begründen. Die entsprechenden Daten und Berechnungen sind vom KonsenswerberInnen spätestens im Zuge einer Einreichung vorzulegen.

Generell können die notwendigen Einstellplätze auch in der Nähe des Baugrundstückes auf einem anderen Grundstück gelegen sein, wenn dieses in einer geringen Gehdistanz (Fußweg) liegt und für diesen Zweck gesichert ist (z. B. Sicherung der Dienstbarkeit im Grundbuch). Zu beachten gilt weiters die Errichtung von Stellplätzen für mobilitätseingeschränkte Personen.

Abstellanlagen für Fahrräder sind vorzugsweise überdacht, witterungsgeschützt und diebstahlhemmend vorzusehen. Ein großes Potenzial wird auch im Ausbau der Elektromobilität an wichtigen Knotenpunkten (Bahnhof etc.) gesehen.

Die Ortsdurchfahrt (Mattersburger Straße) ist eine wichtige Verkehrsachse, die stark vom motorisierten Individualverkehr geprägt ist. Für Aufenthaltsqualität und ökologische Funktion sorgen (wo vorhanden) angelagerte Grünstrukturen oder Plätze (z. B. bei der „Genussquelle“).

Da diese Verbindungsachse in zentralen Bereichen (im Bereich der Tempo-30-Zone) zudem wesentlich das Image und Ortsbild der Gemeinde prägt, ist besonders auf die angrenzende Bebauung (z. B. Regelung des Ortsbildes durch Bebauungsrichtlinien) zu achten. Im Entwicklungskonzept werden daher neben dem Ortszentrum auch Teilschnitte der Mattersburger Straße in die „Schutzzone Ortsbild“ aufgenommen.

4.2 Baulich-räumliche Festlegungen

Siedlungsgrenzen

Die Festlegung von klaren Grenzen für die Siedlungstätigkeit hat das Ziel, den Natur- und Landschaftsraum langfristig offen zu halten und Zersiedelung mit all seinen negativen Folgen zu vermeiden. Im Entwicklungskonzept werden daher Siedlungsgrenzen für die Wohnbaulandentwicklung festgelegt. Zum Schutz der Landschaft und zum Schutz der Ressource Boden sind jegliche Neuausweisungen von Bauland außerhalb der im Plan festgelegten Siedlungsgrenzen grundsätzlich nicht möglich.

Aufgrund der Besonderheit, dass Siedlungsbereiche, die Bad Sauerbrunn zugehörig sind, auf dem Gemeindegebiet von Wiesen und Pöttsching liegen, beinhaltet die Festlegung der Siedlungsgrenze nach Rücksprache mit Vertretern der betreffenden Gemeinden auch einen Vorschlag für das Gemeindegebiet der Nachbarorte.

Die „absolute Siedlungsgrenze“ (gefüllte, schwarze Dreiecke im Entwicklungsplan) bedeutet für den Planungshorizont des Entwicklungskonzeptes (zehn bis fünfzehn Jahre) einen absoluten Erweiterungsstopp. Bei der „temporären Siedlungsgrenze“ (umrandete Dreiecke im Entwicklungsplan) kann unter bestimmten Voraussetzungen eine Bautätigkeit außerhalb der Siedlungsgrenze stattfinden. Ausnahmen wäre dann gegeben, wenn

- + es sich um geringfügige Vorhaben handelt (z. B. Abrundung des Baulandes),

- + es sich um Bauten von hohem öffentlichen Interesse handelt (öffentliche Einrichtungen, Sportzentrum etc.) oder
- + vorhandene Baulandreserven ausgeschöpft sind bzw. vorhandenes Bauland nicht mehr in ausreichendem Ausmaß dem Bodenmarkt zur Verfügung steht.

Grundsätzlich bekennt sich die Gemeinde Bad Sauerbrunn zur Innenentwicklung. Deshalb orientieren sich die Siedlungsgrenzen entlang der bereits bestehenden Baulandwidmungen. Eine Ausnahme stellt lediglich ein Teilbereich der Wiesenerstraße dar, wo aufgrund der bereits vorhandenen Erschließung ein Lückenschluss erfolgen soll. Dazu ist jedoch ein mind. 20m breiter Korridor im Bereich der Hochquellleitung freizuhalten, der den Zugang zu den westlich gelegenen Forstflächen gewährleisten soll.

Freihaltezone

Freihaltezone sind jene Bereiche, die von jeglichen zweckfremden Gebäuden freizuhalten sind. Diese Bereiche dienen zur Gliederung größerer zusammenhängender Siedlungsgebiete, als langfristige strategische Reserve, als Flächen von besonderem öffentlichen Interesse (z. B. Kurpark) oder sind zur Erhaltung von Freiflächen in Wohngebieten zu sichern. Freihaltezone dienen zudem Zwecken der Naherholung und haben Verbindungsfunktionen oder ökologische Aufgaben zu erfüllen (z.B. Verbindungskorridor, Trittsteinbiotop).

Weiters sind Wald- und Forstflächen im Südwesten des Gemeindegebietes mit Ausnahme jener Bereiche, die innerhalb der Siedlungsgrenzen liegen als Freihaltezonen anzusehen. Diese Flächen, die empfindliche Landschaftsteile wie Kuppen, Hänge, weit sichtbare Stellen usw. umfassen, sind aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes von jeglichen zweckfremden Gebäuden freizuhalten und deren Wert als Erholungsräume der Bevölkerung sowie für den (Kur-)tourismus zu sichern.

Eignungszonen

Eignungszonen sind jene Bereiche, die im Gegensatz zu Freihaltezonen für eine Bebauung geeignet sind. Sie dienen einer künftigen geordneten Siedlungsentwicklung und sollen nach Bedarf und Verfügbarkeit aufgeschlossen und entwickelt werden. Je nach Lage im Gemeindegebiet können unterschiedliche Bauformen und Bebauungstypologien in Frage kommen.

Schutzzone Ortsbild

Als Kurort und Tourismusgemeinde ist der Schutz des Ortsbildes in bestimmten Bereichen von Bad Sauerbrunn ein wichtiger Aspekt. Ziel ist es, charakterbildende und typische Merkmale (vor allem im Ortskern) zu erhalten und zugleich die Möglichkeiten zu schaffen, neue städtebauliche Akzente zu setzen.

Der öffentliche Raum und der Ortskern haben großen Einfluss auf das Bild, die Atmo-

sphäre und die Identität der Stadt. Besonders im Zentrum von Bad Sauerbrunn, aber auch an den Haupteinfahrtsstraßen und Ortseinfahrten soll dieser öffentliche Raum sorgfältig gestaltet und durch klare Bebauungsbestimmungen aufgewertet werden.

Der Charakter des Ortsbildes soll durch eine entsprechende Kleinteiligkeit und durch eine entsprechende Strukturierung der Bebauung und Fassadengestaltung erhalten bleiben.

Bei der Höhenentwicklung ist ein Gleichgewicht in der Raumstruktur anzustreben. Konkret bedeutet dies eine Neubautätigkeit in Anlehnung an die bestehende Struktur. Eine mögliche Akzentsetzung wäre bei besonderen öffentlichen Bauten (z. B. Rathaus) punktuell denkbar.

Untersuchungszonen

Untersuchungszonen sind Gebiete, die für eine zukünftige bauliche oder freiraumplanerische Entwicklung in Frage kommen könnten (siehe Verortung im Entwicklungsplan). In diesen Bereichen sollen in nachfolgenden und vertiefenden Planungsprozessen die Möglichkeit sowie die Art und Weise einer zukünftigen Bebauung bzw. Nutzung geprüft werden.

Bei bereits als Bauland gewidmeten Flächen in Untersuchungszonen sowie bei größer zusammenhängenden Bereichen

von Baulandreserven, sollen in weiterer Folge Sinnhaftigkeit und Varianten einer zukünftigen Bebauung untersucht werden. Sollte sich herausstellen, dass eine Bebauung innerhalb der nächsten zehn Jahre (vgl. Landesentwicklungsprogramm Burgenland LEP 2011, Pkt. 4.1.2.1.2.) nicht absehbar ist oder aus fachlichen Gründen nicht anzustreben ist, soll die Widmungsmöglichkeit „landwirtschaftlich genutzte Grünfläche (Gl)“ geprüft werden und diese Flächen langfristig zur Sicherung der Grünraumversorgung und der ökologischen Nachhaltigkeit dienen.

Für eine Baulandentwicklung in Untersuchungszone sowie im Fall der Überschreitung der Siedlungsgrenze ist jedenfalls ein (Gesamt-)Konzept für die Bebauung vorzusehen, in dem die Ziele und Interessen der Gemeinde sowie die Festlegungen des Entwicklungskonzepts (vor allem hinsichtlich der Erhaltung der Qualitäten des Frei- und Landschaftsraumes sowie des schonenden Umgangs mit Ressourcen) berücksichtigt werden. Sinngemäß gelten bei Überschreitungen der Siedlungsgrenze die im Entwicklungskonzept festgelegten Qualitätsstandards für Siedlungsentwicklung (siehe Punkt 3.3 Qualitätssicherung).

Dichte als Chance

Enge Gemeindegrenzen und das im Vergleich zu den Nachbargemeinden kleine Gemeindegebiet wird oft als Nachteil bzw.

als Einschränkung für Entwicklungen empfunden. Gleichzeitig stellt diese Tatsache auch eine Chance im Hinblick auf eine qualitätsvolle, komplette Siedlungsentwicklung, fußläufige Erreichbarkeit und für die Erhaltung des Ortskernes dar.

Ein verträgliches Maß an baulicher Dichte ermöglicht erst ein lebendiges Ortsbild durch Nutzung der Angebote – sei es im Bereich der Gastronomie, bei Veranstaltungen oder zur Auslastung der kommunalen Infrastruktur.

Dementsprechend sind in den Bereichen "Zentrum" und im Bereich, der im Leitbild als "Wachstumspol" bezeichnet ist, grundsätzlich höhere bauliche Dichten zulässig, als im übrigen Gemeindegebiet (dies ist in weiterer Folge im Rahmen von Festlegung von Bebauungsbestimmungen zu forcieren).

In den Gebieten mit überwiegender Einfamilienhausbebauung (Randbereiche) oder im Leitbild gemäß Bezeichnung "Wohnen im Grünen" sind verdichtete Bauformen nur in begründeten Ausnahmefällen (z.B. größer zusammenhängendes Entwicklungsgebiet mit entsprechenden Abständen der Bebauung zu Nachbargrundstücken) zulässig. Diese Gebiete sind weitgehend durch freistehende Baukörper mit Abstand zur Straßenflucht wie auch zu den übrigen Grundstücksgrenzen charakterisiert. Es handelt

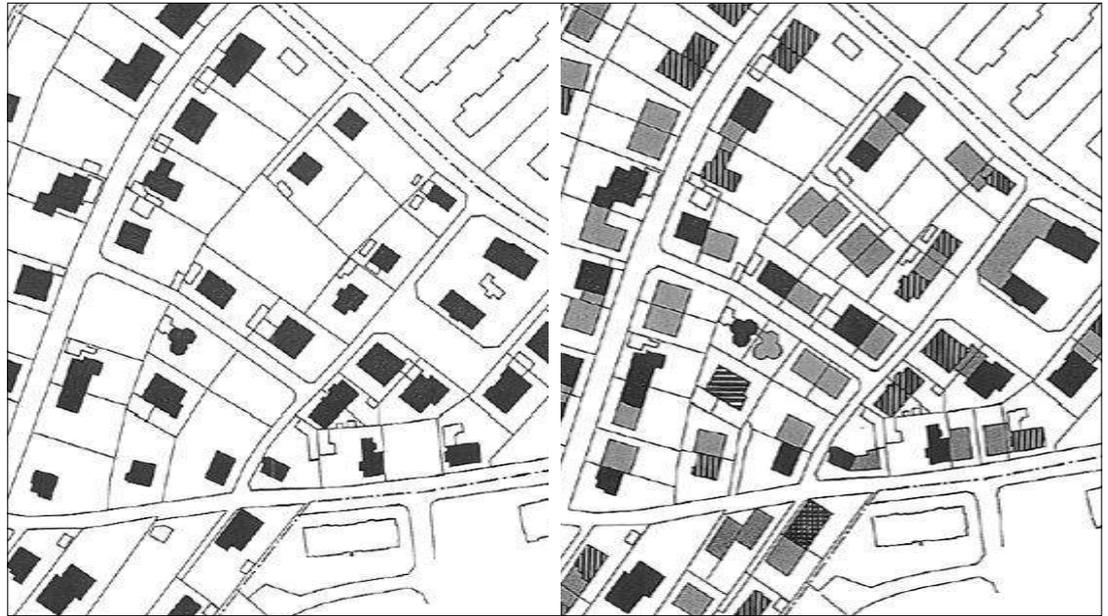


Abbildung: Flächenpotenziale für Baulandgewinnung in Einfamilienhausgebieten mit lockerer Einfamilienhausbebauung – vor einer Nachverdichtung (Bild links) und danach (Bild rechts), Quelle: Rosenberger, 1996.

sich dabei um durchwegs locker bebautes Siedlungsgebiet mit durchschnittlichen Grundstücksgrößen zwischen 700 und 1100 m². Der Anteil an privaten Grünflächen ist sehr hoch, öffentliche Freiräume sind kaum vorhanden. Die ein- bis zweigeschoßigen Bauten werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt.

In diesen Gebieten ist dennoch bei ausreichend großen Grundstücken eine moderate Erhöhung der Dichte (siehe z. B. obestehende Abbildung) sowie eine vermehrte Mischung der Nutzungen von Wohnen und Arbeiten anzustreben bzw. zuzulassen. Eine Möglichkeit wäre z. B. das Bauen in "zweiter Ebene" bei entsprechenden Grundstückstiefen, die Erweiterung des Einfami-

lienhauses mit einer zweiten Wohneinheit oder die Erweiterung des Wohnhauses für ein Büro (jedoch ohne angeschlossene Betriebsanlage) oder Räumlichkeiten für personenbezogene Dienstleistungen, solange der überwiegende Verwendungszweck der Bauwerke in der Wohnnutzung liegt.

Eine solche qualitätsvolle städtebauliche Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung eines Gebiets kann gewährleisten, dass das Image einer Siedlung und der Wert der Immobilien nicht in Mitleidenschaft gezogen wird. Im Gegenteil können durch erweiterte Möglichkeiten der baulichen Grundstücksausnutzung der Bodenwert sowie die Attraktivität des Wohngebietes insgesamt steigen.

4.3 Weitere Qualitätssicherung

Neue Bauten/Siedlungsgebiete

Als Bauland sind nur solche Flächen vorzusehen, die sich auf Grund der natürlichen Voraussetzungen für die Bebauung eignen und imstande sind, den voraussichtlichen Baulandbedarf der Gemeinde zu decken.

Dementsprechend ist die Entwicklung/Aufschließung von neuen Bauplätzen künftig nur zulässig, wenn eine mittelfristige widmungskonforme Nutzung (5-10 Jahre) vorgesehen ist und die Verfügbarkeit der Grundstücke sichergestellt ist.

Zur Erreichung von hohen Qualitätsstandards in neuen Siedlungsgebieten und bei Nachverdichtungen im Bestand soll berücksichtigt werden:

- + Entsprechend den Vorgaben im Landesentwicklungsprogramm Burgenland (LEP 2011) ist zur wirtschaftlichen Baulandnutzung „eine Mindestwohndichte von 40 Einwohnerinnen und Einwohnern pro Hektar vorzusehen“. Neben Einfamilienhausstrukturen sind daher auch verdichtete Bauformen anzustreben (Reihenhausanlagen, verdichteter Flachbau, ggf. Geschoßwohnbau).
- + Bei größeren, ortsbildprägenden Umstrukturierungen im Zentrumsbereich bzw. in der „Schutzzone Ortsbild“ ist den Bebauungsbestimmungen vorgelagert ein kooperativer Planungsprozess bzw. Wettbewerb zu empfehlen. Die Vorgaben zum Wettbewerb sind unter

Hinzunahme von ExpertInnen (z.B. externen Fachleuten) im Gemeinderat zu beschließen.

- + Eine gute Erreichbarkeit von Grün-, Erholungs- und Spielflächen sowie eine adäquate Gestaltung der Straßenräume sind sicherzustellen. In neuen Quartieren sind Maßnahmen zur Durchgrünung (z. B. Baumplantungen, Begleitgrün bei Wegen etc.) und Spielflächen in unmittelbarer Wohnumgebung vorzusehen.
- + Vor Aufschließung neuer Siedlungsgebiete ist die Klärung sämtlicher Erfordernisse betreffend der Ver- und Entsorgung Voraussetzung. Zum Beispiel: Klärung der Anschlussmöglichkeiten und der Kapazitäten im Kanalnetz; Entwässerung von Dachflächen und privaten versiegelten Flächen; Erfordernis von Rückhaltemaßnahmen. Die Entwässerung von privaten Dachflächen und versiegelten Flächen sollte auf Eigengrund erfolgen.

Ortsmitte und Zentrum

Für einen lebendigen Ortskern braucht es vor allem entsprechende Angebote und Nutzungen. Dies kann einerseits durch Geschäfte und Gastronomie sowie attraktive Aufenthaltsorte im öffentlichen Raum bewirkt werden. Andererseits sind derartige Angebote wiederum von einer hohen Dichte an Nutzerinnen und Nutzern abhängig, die innerörtlich wohnen und nicht erst auf das Auto angewiesen sind, um ins Zent-



Abbildung: Raumwirksame und qualitätsbestimmende Merkmale in Straßenräumen, Quelle: Moser, Frei, Voigt, 1988

rum zu gelangen. Dies bedeutet: für einen attraktiven, lebendigen Ortskern wird es notwendig sein, die Einwohnerdichte in fußläufiger Entfernung um das Zentrum maßvoll zu erhöhen. Dazu sind im Besonderen die Bereiche „Zentrumsbereich“ inkl. „Übergangsbereich“ sowie der „Wachstumspol“ gemäß Leitbild geeignet. Ebenso spielt die Erweiterung der Kur- und Gesundheitseinrichtungen aufgrund der steigenden Gästezahlen hier eine wichtige Rolle.

Ortsbild und Bebauungsplanung

In der „Schutzzone Ortsbild“ sowie generell im gesamten Gemeindegebiet ist ein besonderes Augenmerk auf die Gestaltung

des Öffentlichen Raumes und der Freiräume zu legen. Straßenfluchtlinien, Gebäudehöhen, Gebäudekanten, Dachformen, Fassadengestaltungen und das Beachten wichtiger Sichtachsen sind u. a. Merkmale, die zur Attraktivität des Öffentlichen Raumes und zur Aufenthaltsqualität beitragen können. Diese Merkmale gilt es in Form von Bebauungsbestimmungen festzuschreiben und besonders im Ortskern, der auch touristisch von Bedeutung ist, mit Bedacht zu entwickeln.

Bei größeren Entwicklungen/Wohnbauvorhaben sollte zudem ein Gestaltungsentwurf für den Freiraum und (halb)öffent-

lichen Raum erarbeitet werden, dessen Umsetzung im Bauverfahren und über privatrechtliche Verträge abzusichern ist.

Im Ortskern ist (jedenfalls in Teilbereichen um den Hauptplatz) das „besetzen“ der Straßenfluchtlinie durch Baukörper ein charakteristisches und raumbildendes Merkmal. Zur Wahrung der Platzsituation und des Straßenraumes sollte dieses Merkmal bei Neuentwicklungen beibehalten werden. Der notwendige Schutz von Erdgeschosswohnungen darf dabei nicht zu abweisender straßenbegleitender Architektur führen (wie z. B. durch dominierende Garagen und Zufahrten bzw. PKW-Stellplätze).

Ein weiterer zentraler Aspekt ist die typische Kleinteiligkeit aufgrund der historischen Grundstücksstrukturen mit der damit einhergehenden dichten Abfolge an Nutzungen und den Variationen im Fassadenbild. Diese gilt es bei Neuentwicklungen zu erhalten. Monotone Fassadenfronten über mehrere Grundstücksbreiten (z. B. bei Neubauten durch Wohnbauträger und Grundstückszusammenlegungen) sind grundsätzlich zu vermeiden und vor allem im Zentrumsbereich im Bereich des Kurparks zugunsten des Ortsbildes auszuschießen.

Auch auf die Gebäudehöhen gilt es zu achten – Überbauungen der vorherrschenden Struktur bzw. großvolumige Bauten sollten

nur in gut begründeten Ausnahmefällen bei Sonderbauten bzw. öffentlichen Gebäuden und mit hoher Gestaltqualität bezogen auf das Ortsbild zugelassen werden.

Leerstehende Gebäude

Alte Bausubstanz stellt HauseigentümergegenInnen vor zahlreiche Herausforderungen. Derzeit stehen in der Gemeinde vereinzelt Gebäude ungenutzt, ein Teil davon als ehemalige Geschäftslokale im Zentrumsbereich. Mittel- bis langfristig ist aufgrund der Alterung der Bausubstanz und dem demografischen Wandel mit einer Zunahme dieser Problematik zu rechnen.

Ziel der Gemeinde ist es, aktiv auf Eigentümerinnen und Eigentümer zuzugehen und sie bei allfälligen Fragen zu unterstützen. Folgende Themen können diesbezüglich relevant sein:

- + Klärung rechtlicher Rahmenbedingungen
- + Erfassung der leerstehenden Häuser
- + Ortsbildschutz
- + Förderungen
- + Sanierung und bauphysikalische Aspekte
- + Wert und baulicher Zustand des Hauses
- + Möglichkeiten für Zwischennutzungen und Grundlagen zur Vermietung
- + Gute Beispiele für Nachnutzungen und Sanierungen aufzeigen
- + Ansprechpersonen und notwendige Schritte zur Sanierung festlegen

Siedlungsränder/Ortseinfahrten

Sowohl Siedlungsränder als auch Ortseinfahrten sind charakteristisch und prägend für das Erscheinungsbild eines Ortes. Sie geben einen „ersten Eindruck“, der wie bei Menschen bekanntlich ausschlaggebend für Sympathie oder eben Abneigung sein kann. Ziel ist es, auch in diesen Bereichen (ggf. gemeindeübergreifend) ein besonderes Augenmerk auf das Ortsbild zu legen.

Bei Neuaufschließungen soll auf einen sanften Übergang zwischen Siedlungsraum und Naturraum geachtet werden. Dies bedeutet z. B. Baumpflanzungen bei großvolumigen Bauten hin zur offenen Landschaft, die Anordnung von Hausgärten statt der Baukörper hin zum Siedlungsrand etc.

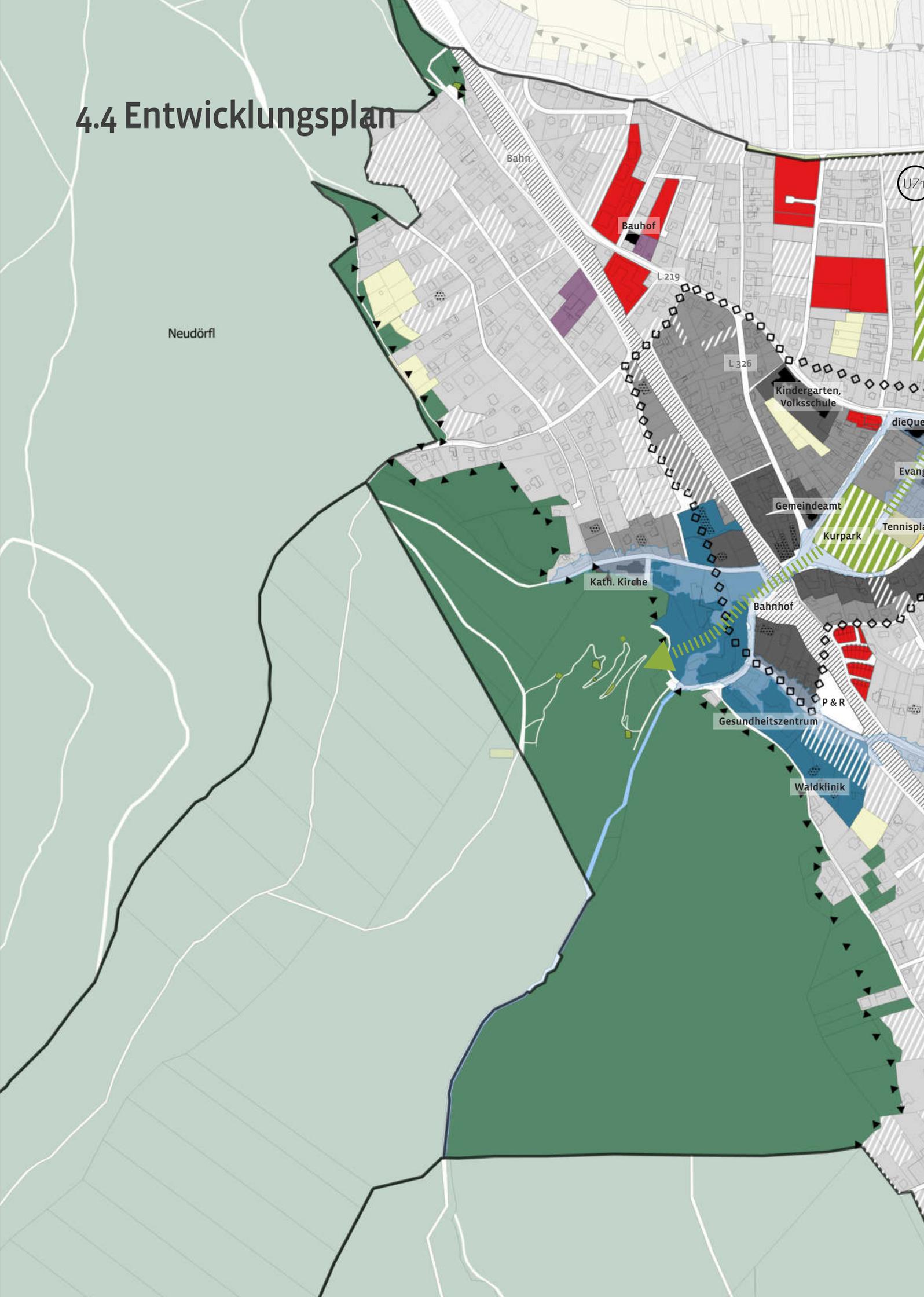
Anpassung von Festlegungen

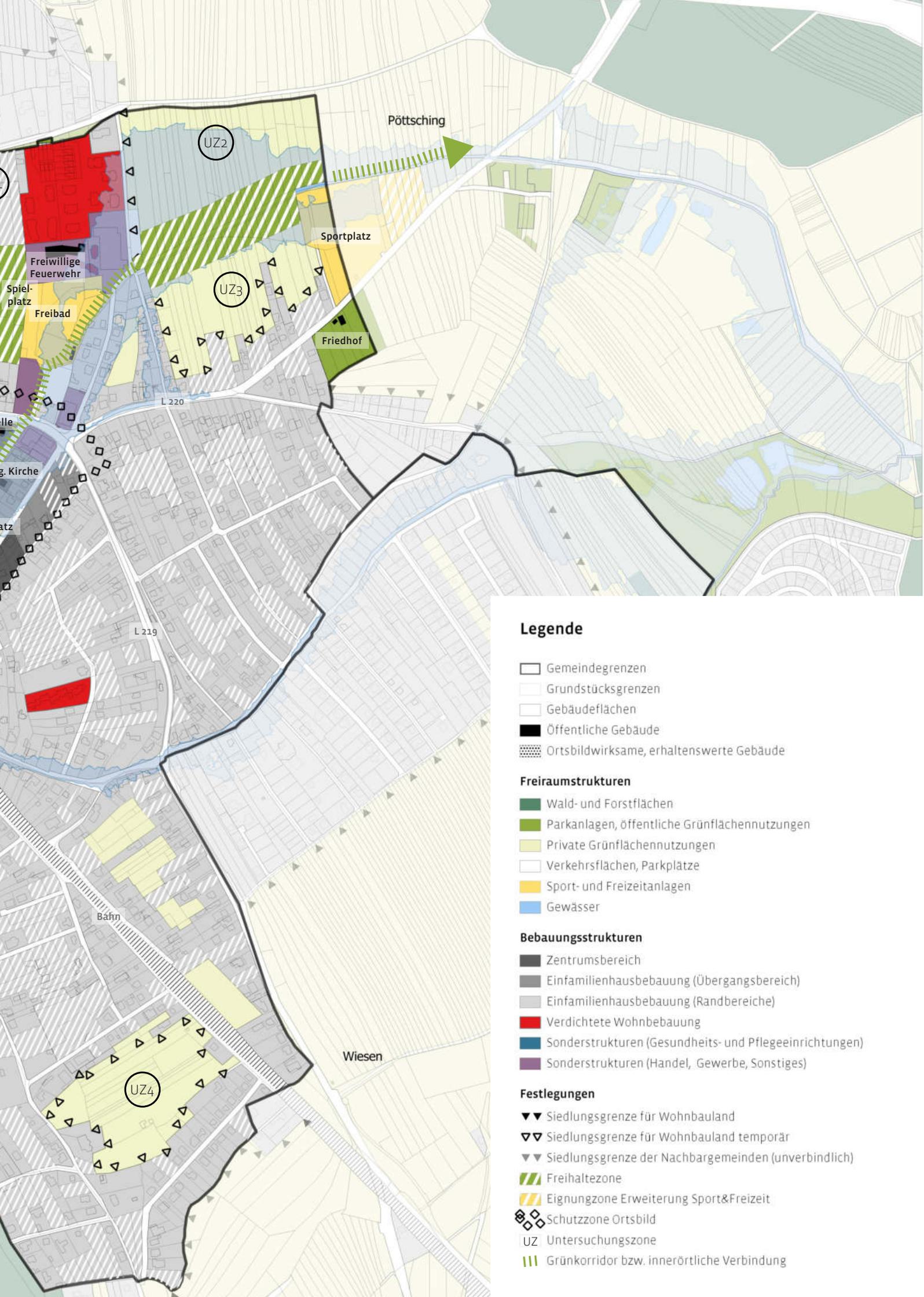
Im Erläuterungsbericht und Entwicklungsplan wurden zahlreiche Festlegungen und Zielaussagen formuliert. Im Fall von Änderungen der Planungsgrundlagen muss es daher möglich sein, unter gewissen Voraussetzungen von den getroffenen Festlegungen abzuweichen oder diese anzupassen, ohne das gesamte Entwicklungskonzept über Bord zu werden. Ein solcher Anpassungsbedarf könnte entstehen, wenn beispielsweise neue Erkenntnisse vorliegen oder ein herausragendes Projekt verwirklicht werden soll. Ein entsprechender Prozess verbunden mit einer Beschlussfassung im Gemeinderat sind dazu erforderlich:

Bei Änderung der Festlegungen oder Bestimmungen im Örtlichen Entwicklungskonzept sollte ein Qualitätssicherungsprozess durchlaufen werden, der gewährleisten kann, dass das öffentliche Interesse und der Schutz der Liegenschaftsnachbarn nicht gefährdet werden. Dieser Prozess könnte z. B. als Teil des Genehmigungsverfahrens (beispielsweise wie bei der Erstellung von Bebauungsbestimmungen oder beim Widmungsverfahren) verstanden werden, sofern in weiterer Folge ordnungsplanerische Instrumente betroffen sind.

In Ergänzung zum gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren (beispielsweise bei Änderung der Flächenwidmung) wäre es zielführend in diesem Qualitätssicherungsprozess für Anpassungen von Festlegungen im Örtlichen Entwicklungskonzept eine vorgezogene Beteiligung der Betroffenen und von FachplanerInnen vorzusehen. In der Praxis hat sich herausgestellt, dass das öffentliche Interesse sowie die Interessen von AnrainerInnen zum Zeitpunkt der formalen öffentlichen Auflage (z. B. bei der Änderung eines Flächenwidmungsplans) nur mehr unzureichend berücksichtigt werden können. Eine entsprechende frühzeitige Einbindung von Betroffenen durch Planungsentscheidungen kann zu mehr Akzeptanz, mehr Engagement und dadurch zur qualitätsvollen Weiterentwicklung des Siedlungsraumes beitragen.

4.4 Entwicklungsplan





Legende

- Gemeindegrenzen
- Grundstücksgrenzen
- Gebäudeflächen
- Öffentliche Gebäude
- Ortsbildwirksame, erhaltenswerte Gebäude

Freiraumstrukturen

- Wald- und Forstflächen
- Parkanlagen, öffentliche Grünflächennutzungen
- Private Grünflächennutzungen
- Verkehrsflächen, Parkplätze
- Sport- und Freizeitanlagen
- Gewässer

Bebauungsstrukturen

- Zentrumsbereich
- Einfamilienhausbebauung (Übergangsbereich)
- Einfamilienhausbebauung (Randbereiche)
- Verdichtete Wohnbebauung
- Sonderstrukturen (Gesundheits- und Pflegeeinrichtungen)
- Sonderstrukturen (Handel, Gewerbe, Sonstiges)

Festlegungen

- Siedlungsgrenze für Wohnbauland
- Siedlungsgrenze für Wohnbauland temporär
- Siedlungsgrenze der Nachbargemeinden (unverbindlich)
- Freihaltezone
- Eignungzone Erweiterung Sport&Freizeit
- Schutzzone Ortsbild
- UZ Untersuchungszone
- Grünkorridor bzw. innerörtliche Verbindung



© Foto Büro A | R

5. Anhang

5.1 Quellenangaben

Gesetzesgrundlagen, Studien und Fachkonzepte

- + Burgenländisches Baugesetz von 1997, LGBl. Nr. 10/1998 i.d.g.F.
- + Burgenländisches Raumplanungsgesetzes (Bgl. RPG) von 1969, LGBl. 18/1969 i.d.g.F.
- + Feuchtgebietsinventar Burgenland, GIS und Datenbank; Zechmeister T., Pickl R. et al. - ein Projekt des Naturschutzbundes Burgenland finanziert durch den Landschaftspflegefond Burgenland, 2005
- + Landesentwicklungsprogramm Burgenland (LEP 2011), Amt der Burgenländischen Landesregierung
- + Lebensraumtypen nach Anhang 1 der FFH-Richtlinie im Natura 2000- Gebiet „Bad Sauerbrunner Hügelland“, GIS und Erläuterungsbericht, coopNATURA - Büro für Ökologie & Naturschutz im Auftrag des Amtes der Burgenländischen Landesregierung, Abteilung 5 – Anlagenrecht, Natur- und Umweltschutz, 2012
- + Trockenraseninventar Burgenland, GIS und Datenbank; Zechmeister T., Michalek K. et al., - ein Projekt des Naturschutzbundes Burgenland finanziert im Rahmen der Ländlichen Entwicklung - Sonstige Maßnahmen, 2008

Literatur

- + Amt der Burgenländischen Landesregierung: Gesetz vom 20. März 1969 über die Raumplanung im Burgenland (Burgenländisches Raumplanungsgesetz) i.d.g.F.
- + Amt der Burgenländischen Landesregierung: Gesetz über die Raumplanung im Burgenland 2019 (Burgenländisches Raumplanungsgesetz) in Entwurfsfassung
- + Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft: Lärmschutz für Österreich, Lärmkarte Straßenverkehr, Lärminfo.at, 2016
- + Dallhammer, Erich: Den Räumen mehr Ordnung, 2007
- + Desai, Pooran: One Planet Communities : A Real-life Guide to Sustainable Living, John Wiley and Sons Ltd, 2010
- + ETH Zürich, Professur für Raumentwicklung: Raum+-Ansatz, Methodik zur Erhebung der Siedlungsflächenreserven, <http://www.raumplus.ethz.ch>, 2016
- + Gemeinde Bad Sauerbrunn: Bad Sauerbrunn. Savanyukut. Ortschronik in drei Teilen., 1999.
- + Institut für österreichische Kunstforschung des Bundesdenkmalamtes: Dehio Handbuch, die Kunstdenkmäler Österreichs, Burgenland, Verlag Anton Schroll & Co, Wien, 1980.

-
- + Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Nutzungsmischung und soziale Vielfalt im Stadtquartier – Bestandsaufnahme, Beispiele, Steuerungsbedarf Berlin, 2015
 - + Moser, Friedrich; Frei, Wolf-Dieter; Voigt, Andreas: Wohnbau im Ortsbild, 1988
 - + Naturschutzbund Burgenland (Hrsg.): Handbuch Naturnahe Pflege von Begleitgrün, in Zusammenarbeit mit dem Landesumweltanwalt Burgenland und dem Amt der Bgld. Landesregierung, 2014
 - + Österreichische Forschungsgesellschaft Straße - Schiene - Verkehr: RVS 03.07.11, Organisation und Anzahl der Stellplätze für den Individualverkehr
 - + Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK): ÖROK-Regionalprognose 2014 - Bevölkerung, Bearbeitung Statistik Austria. Modellrechnungen 2014 bis 2075, 2015.
 - + Pálffy, András (Hrsg.): Village Textures, Schlebrügge.Editor, 2014
 - + Planungsgemeinschaft Ost (PGO): Atlas der wachsenden Stadtregion, Materialienband zum Modul des Projektes „Strategien zur räumlichen Entwicklung der Ostregion (SRO)“, Wien, 2009
 - + Sebestyén, György: Unterwegs im Burgenland, Edition Roetzer, Eisenstadt, 1973
 - + Statistik Austria: Ein Blick auf die Gemeinde Bad Sauerbrunn, <http://www.statistik.at/blickgem>, abgerufen März-September 2018
 - + Thurner, Barbara: Erfassung der Lebensraumtypen nach Anhang 1 der FFH-Richtlinie im Natura 2000- Gebiet „Bad Sauerbrunner Hügelland“, coopNATURA - Büro für Ökologie & Naturschutz, Endbericht 2012
 - + Verbücheln, Maic; Dähner, Susanne (Hrsg.): Klimaschutz in der Stadt- und Regionalplanung, Erneuerbare Energien und Energieeffizienz in der kommunalen Planungspraxis, 2016
 - + Wüstenrot Stiftung (Hrsg.): Die Zukunft von Einfamilienhausgebieten aus den 1950er bis 1970er Jahren - Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Nutzung 2012

Abbildungen

Sofern nicht anders angegeben: alle Abbildungen vom Büro A I R Kommunal- und Regionalplanung GmbH und von der Gemeinde Bad Sauerbrunn

5.2 Übersicht über Planbeilagen

- 1 Plandarstellung „Entwicklungsplan“**
Maßstab: 1:5.000, Stand Februar 2019
- 2 Plandarstellung „Baulandreserven“**
Maßstab: 1:5.000, Stand September 2018
- 3 Plandarstellung „Freiräume und Schutzgebiete“**
Maßstab: 1:5.000, Stand November 2018

5.3 Impressum

Kurort Bad Sauerbrunn

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Erläuterungsbericht, Juni 2019

Herausgeber

Gemeinde Bad Sauerbrunn

Wr. Neustädterstraße 2

A- 7202 Bad Sauerbrunn

Bearbeitung

Josef Schmidtbauer, Werner Tschirk

A I R Kommunal- und Regionalplanung GmbH

Technologiezentrum, Marktstraße 3

A-7000 Eisenstadt

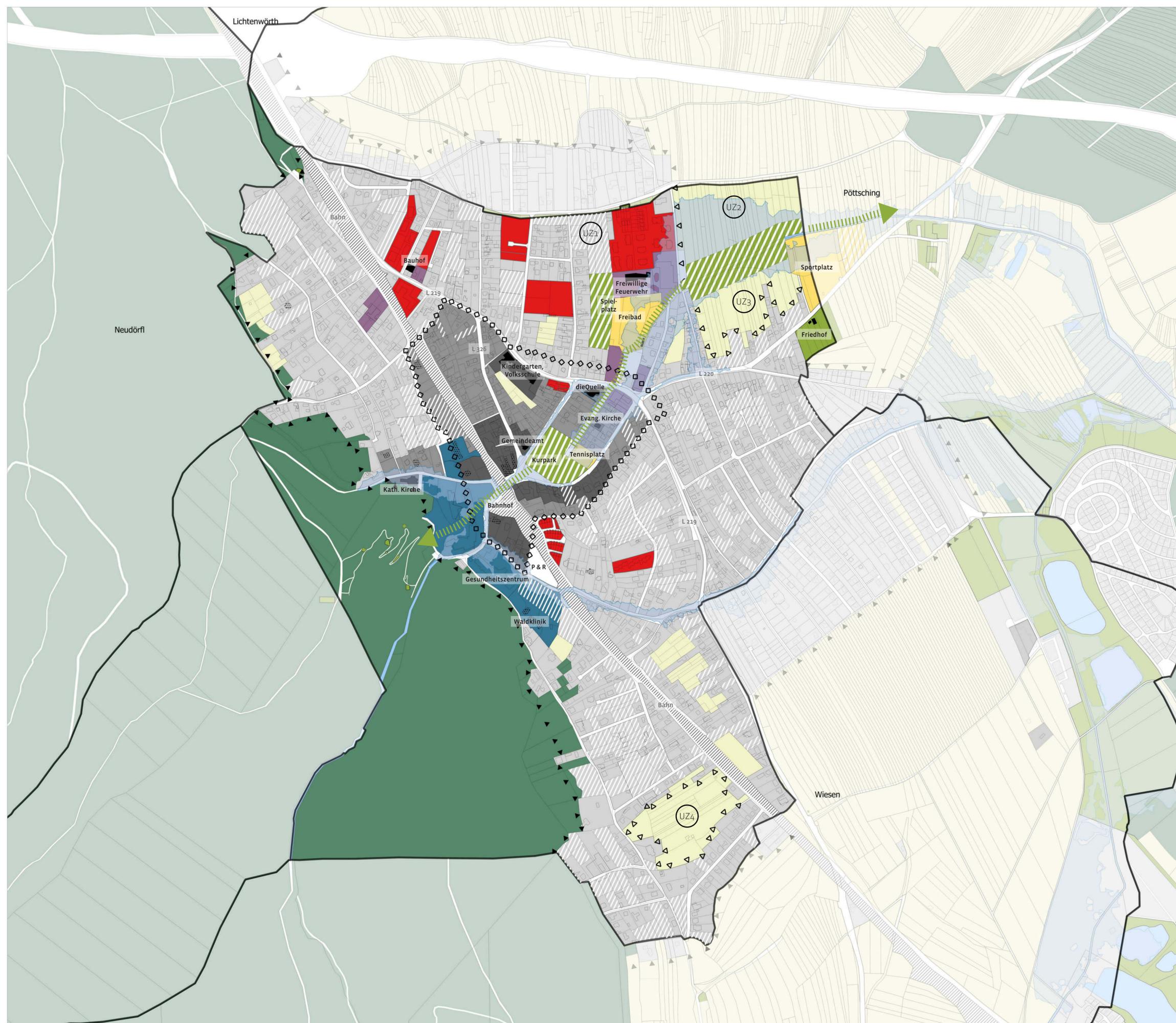
T +43 / 2682 / 704 410

burgenland@a-i-r.at

ENTWICKLUNG • DORFERNEUERUNG • STADTERNEUERUNG
UNGSVORHABEN • RAUMVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG • U
ÄGLICHKEITSPRÜFUNG • LANDSCHAFTSPLANUNG • ÖFFEN
BEIT • RAUMENTWICKLUNG • DORFERNEUERUNG • STADTE
RKEHRSPRÜFUNG • PROJEKTMANAGEMENT • PROJEKTE
AUFSCHLIESSUNGSVORHABEN • RAUMVERTRÄGLICHKEIT
UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG • LANDSCHAFTSP
ÖFFENTLICHKEITSARBEIT • RAUMENTWICKLUNG • DORFERNE
ERNEUERUNG • VERKEHRSPRÜFUNG • PROJEKTMANAGEMENT
ENTWICKLUNG • AUFSCHLIESSUNGSVORHABEN • RAUMVER
SPRÜFUNG • UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG • LAN
PLANUNG • ÖFFENTLICHKEITSARBEIT • RAUMENTWICKLUNG • D
NG • STADTERNEUERUNG • VERKEHRSPRÜFUNG • PROJEKTI
PROJEKTENTWICKLUNG • AUFSCHLIESSUNGSVORHABEN
GLICHKEITSPRÜFUNG • UMWELTVERTRÄGLICHKEITSP
CHAFTSPLANUNG • ÖFFENTLICHKEITSARBEIT • RAUMENTW
ERNEUERUNG • STADTERNEUERUNG • VERKEHRSPRÜFUNG •
GEMENT • PROJEKTENTWICKLUNG • AUFSCHLIESSUNGS
MVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG • UMWELTVERTRÄGLICH
S • LANDSCHAFTSPLANUNG • ÖFFENTLICHKEITSARBEIT • RA
UNG • DORFERNEUERUNG • STADTERNEUERUNG • VERKEHRSPRÜFUNG



A I R KOMMUNAL-UND
REGIONALPLANUNG GMBH
ARCHITEKTUR | INFRASTRUKTUR | RAUMPLANUNG



Legende

- Gemeindegrenzen
- Grundstücksgrenzen
- Gebäudeflächen
- Öffentliche Gebäude
- ▨ Ortsbildwirksame, erhaltenswerte Gebäude

Freiraumstrukturen

- Wald- und Forstflächen
- Parkanlagen, öffentliche Grünflächennutzungen
- Private Grünflächennutzungen
- Verkehrsflächen, Parkplätze
- Sport- und Freizeitanlagen
- Gewässer

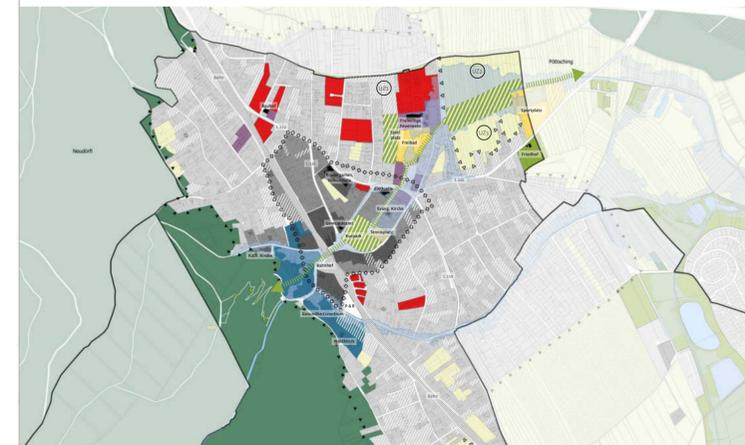
Bebauungsstrukturen

- Zentrumsbereich
- Einfamilienhausbebauung (Übergangsbereich)
- Einfamilienhausbebauung (Randbereiche)
- Verdichtete Wohnbebauung
- Sonderstrukturen (Gesundheits- und Pflegeeinrichtungen)
- Sonderstrukturen (Handel, Gewerbe, Sonstiges)

Festlegungen

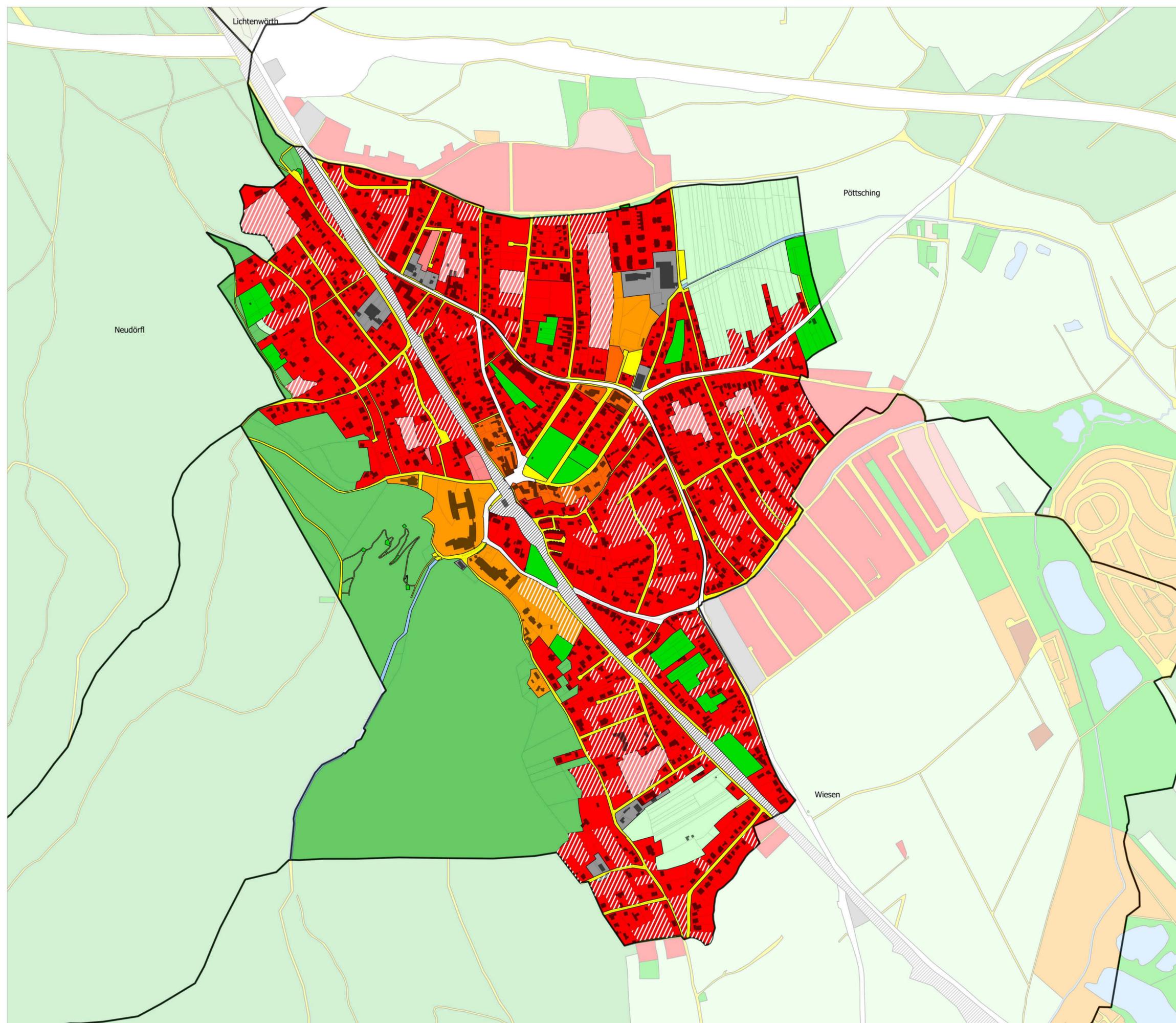
- ▼ Siedlungsgrenze für Wohnbauand
- ▼ Siedlungsgrenze für Wohnbauand temporär
- ▼ Siedlungsgrenze der Nachbargemeinden (unverbindlich)
- ▨ Freihaltezone
- ▨ Eignungzone Erweiterung Sport&Freizeit
- ▨ Schutzzone Ortsbild
- UZ Untersuchungszone
- ▨ Grünkorridor bzw. innerörtliche Verbindung

Plangrundlagen:
 - Digitale Katastermappe (DKM), Stand 2017, Quelle Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (BEV)
 - Digitaler Flächenwidmungsplan (FWP), Stand 2017, Quelle: Amt der Burgenländischen Landesregierung



**ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT
 ÖEK 2030**

Entwicklungsplan



Legende

- Gemeindegrenzen
- Grundstücksgrenzen
- Gebäudeflächen

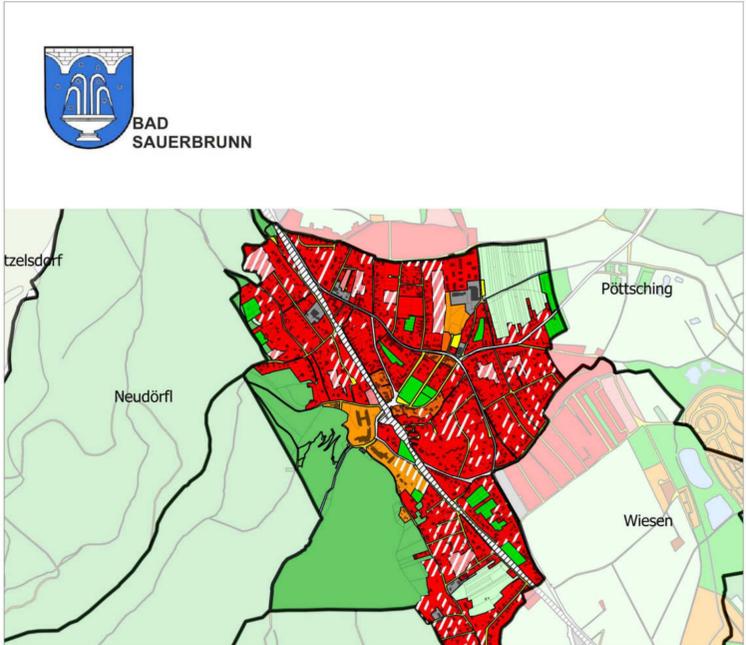
Baulandreserven

- Aufschließungsgebiet-Wohngebiet (AW)
- Bauland-Wohngebiet (BW), unbebaut
- Bauland-Erholungs- und Fremdenverkehrseinrichtungen (BF), unbebaut
- Bauland-Geschäftsgebiet (BG), unbebaut

Gefahrenzonen

- Hochwasserabflussbereich (HQ100)

Plangrundlagen:
 - Digitale Katastermappe (DKM), Stand 2017, Quelle: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (BEV)
 - Digitaler Flächenwidmungsplan in der Fassung der 5. Änderung, Stand Feb. 2018 (Burgenland)



**ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT
 ÖEK 2030**

Baulandreserven



Legende

- Gemeindegrenzen
- Grundstücksgrenzen
- Gebäudeflächen
- Baulandreserve (Bauland unbebaut)

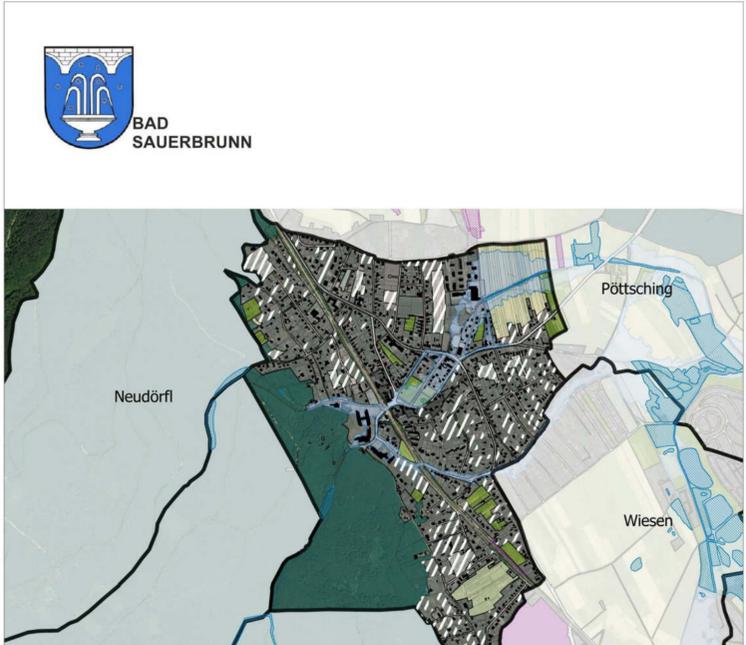
Naturschutzrelevante Flächen

- Feuchtgebietsinventar Burgenland
- Trockenrasenflächen Burgenland
- Natura 2000-Gebiet
- Landwirtschaftliche Flächen im Gemeindegebiet
- Grünflächen Sonderwidmungen/Freiflächen im Gemeindegebiet
- Forstflächen im Gemeindegebiet

Gefahrenzonen

- Hochwasserabflussbereich (HQ100)

Plangrundlagen:
 - Digitale Katastermappe (DKM), Stand 2017, Quelle: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (BEV)
 - Digitaler Flächenwidmungsplan in der Fassung der 5. Änderung, Stand Feb. 2018 (Burgenland)
 - Naturschutz- und Europaschutzgebiete (im Gemeindegebiet von Bad Sauerbrunn keine kartierten Schutzgebiete vorhanden)
 - Feucht- und Trockenrasenkartierung, Feuchtgebietsinventar Burgenland, Stand 2006



**ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT
 ÖEK 2030**

Freiräume und Schutzgebiete