



schedlmayer | raumplanung



Begrüßung

Fachthemen – Präsentation und Diskussion

- Örtliches Entwicklungskonzept und Bebauungsplanung:
neue Inhalte und Erfahrungen – Gregor Faffelberger BSc.
- Klima- und Energieziele – Ing.BA Josef Fischer, Leiter des Sachgebietes
Energie und Klima, Amt der NÖ Landesregierung
- Photovoltaik und örtliche Raumordnung – DI Herfrid Schedlmayer

Vorstellung Team Schedlmayer

An aerial photograph of a town with various urban planning overlays. The overlays include colored polygons in shades of green, yellow, orange, purple, and blue, indicating different land use zones or development areas. There are also red circular markers with white symbols on some of the colored areas. A prominent red horizontal bar is overlaid on the center of the map, containing the text 'ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT'.

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

ÖEK und seine Teilkonzepte

Ursprüngliche Struktur



Neue Struktur (seit 2020/21)



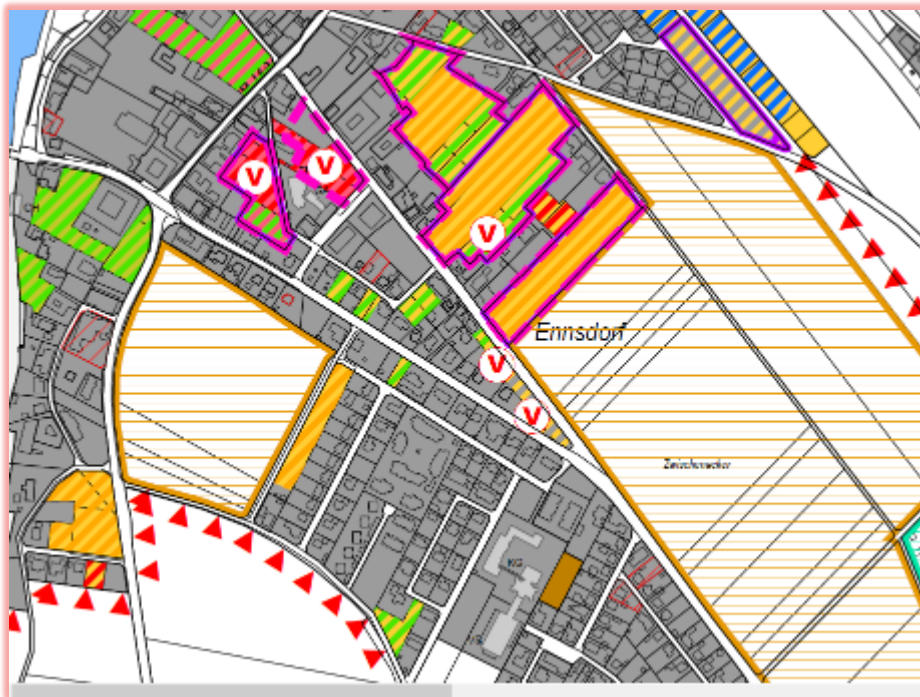
SIEDLUNGSKONZEPT

statistische Eingangsgrößen:

- Bevölkerungsentwicklung
- Bevölkerungsprognose
- Wohnungs- bzw. Baulandbedarf

Planliche Inhalte:

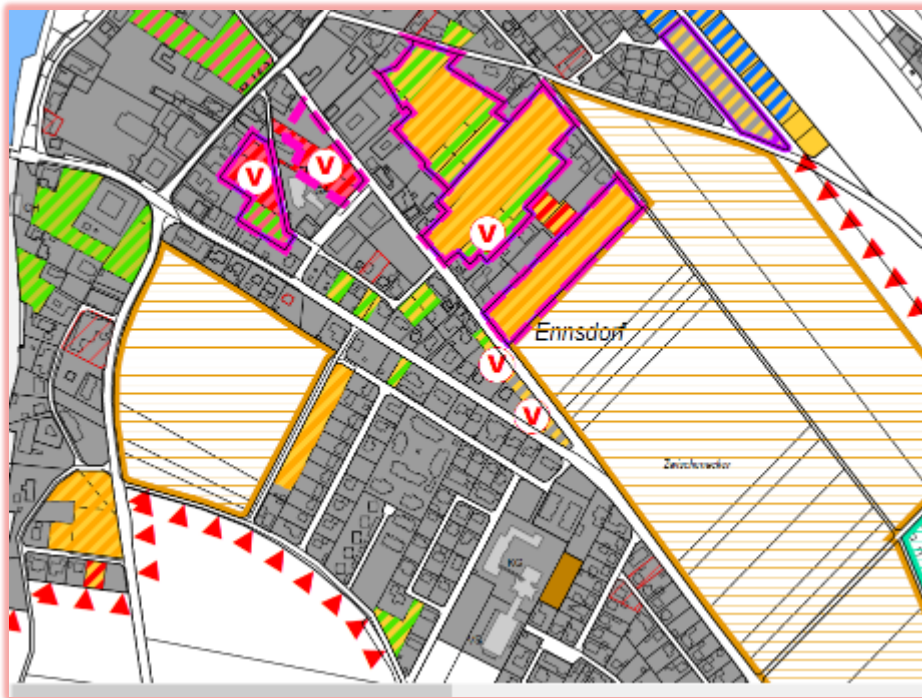
- Bauliche Bestandsaufnahme
- Qualitative Bewertung der Baulandreserven
- Qualitative Bewertung der Nachverdichtungspotenziale
- Entwicklungsflächen



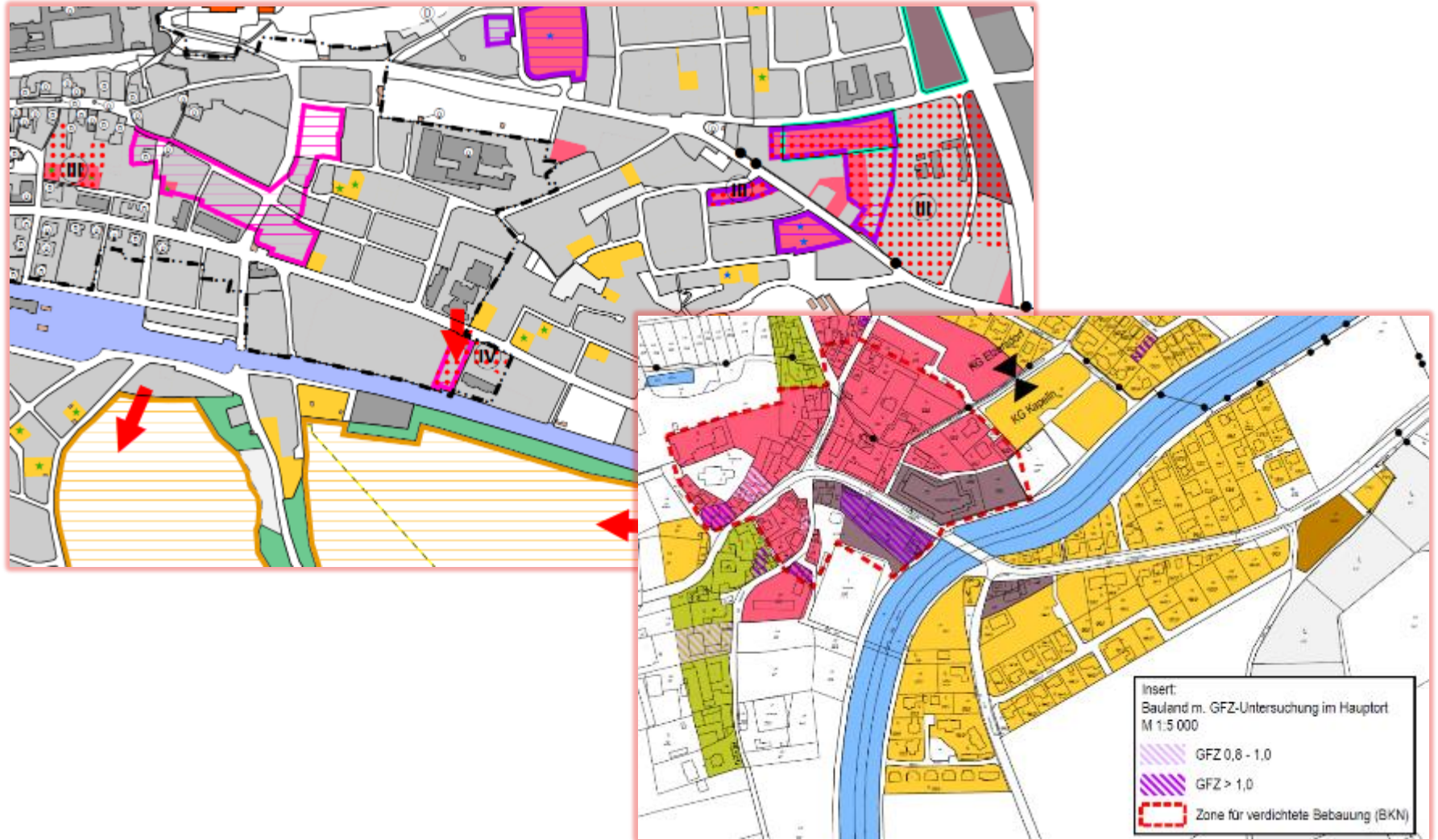
SIEDLUNGSKONZEPT

Prioritätenreihung bei der Bedarfsdeckung:

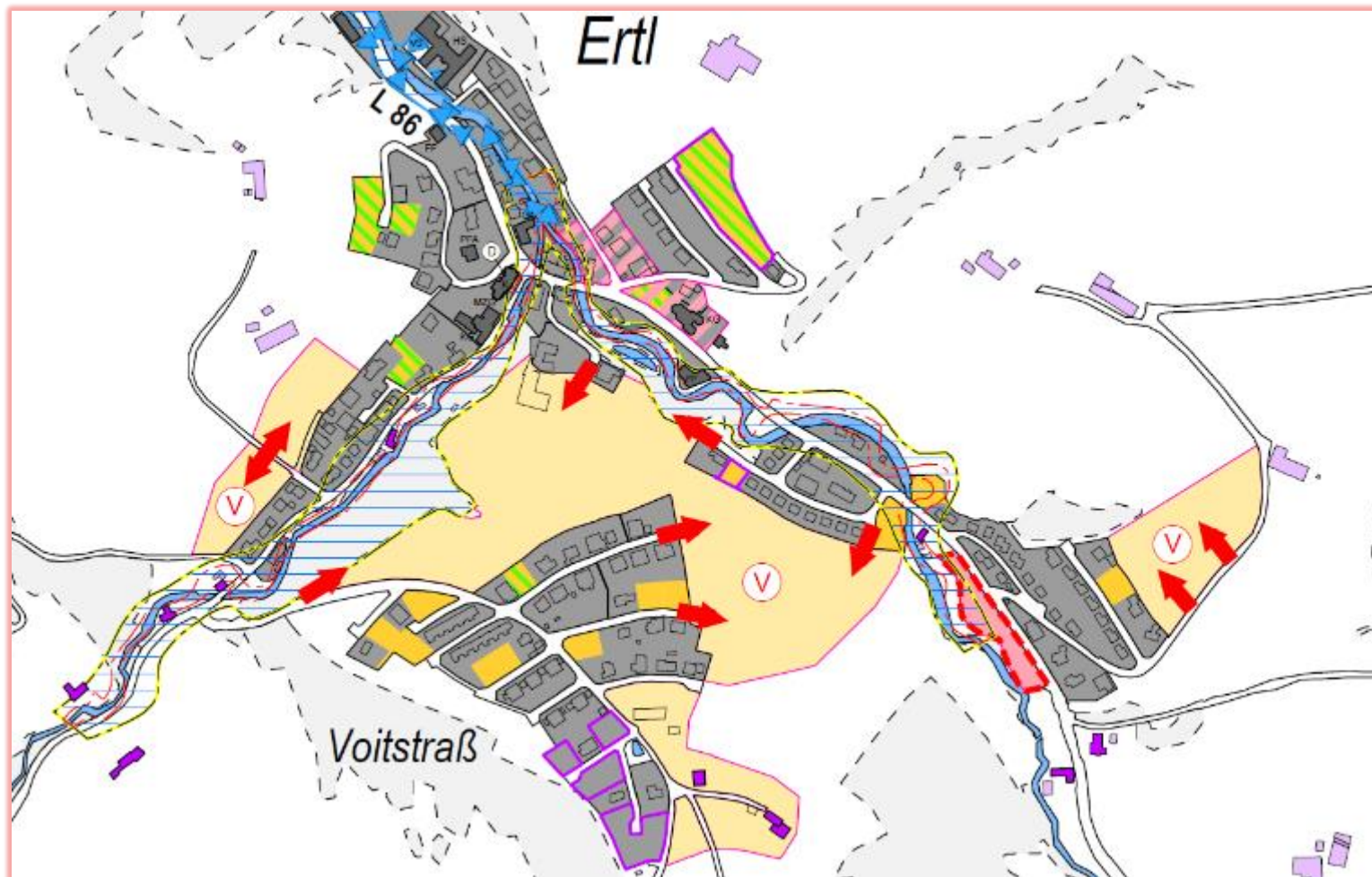
1. Nutzung von leerstehenden Objekten
2. Nutzung von Baulandreserven
3. Nachverdichtung im bebauten Bauland
4. Neuwidmung von Bauland



SIEDLUNGSKONZEPT – weitere Beispiele



SIEDLUNGSKONZEPT – weitere Beispiele



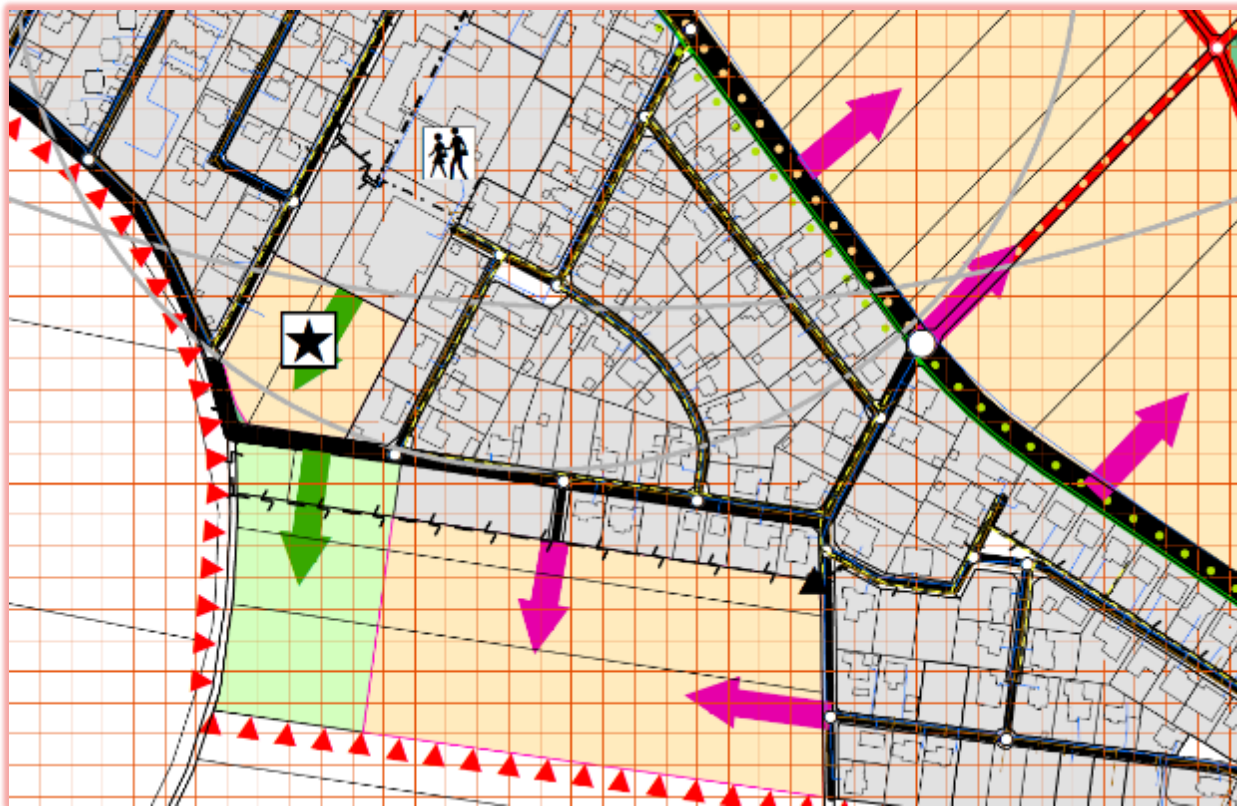
INFRASTRUKTUR- UND VERKEHRSKONZEPT

statistische Eingangsgrößen:

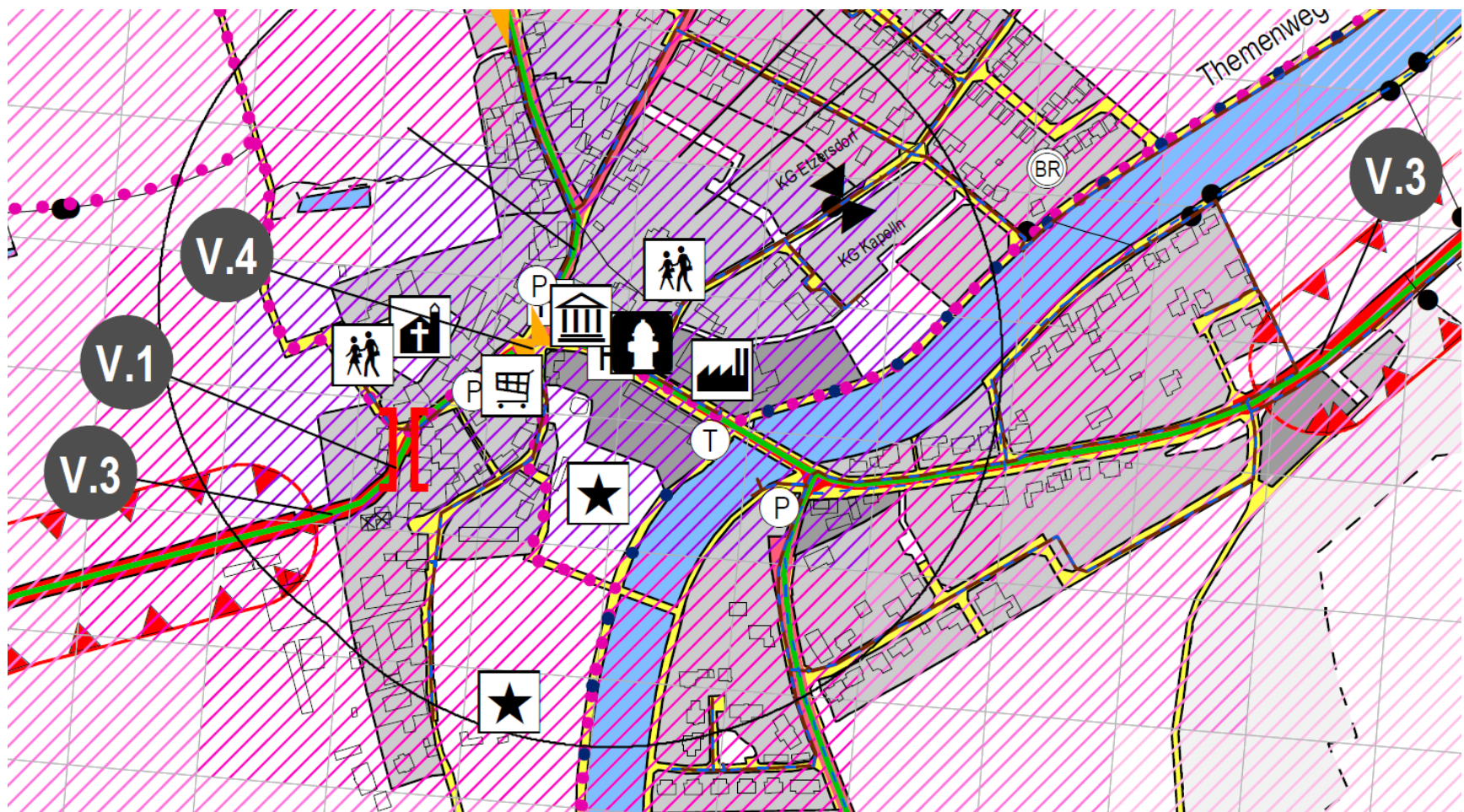
- Baulandbedarf
- Erreichbarkeiten
- Verkehrserzeuger

Planliche Inhalte:

- Technische Infrastruktur (Verkehr, Kanal, Wasser)
- Soziale Infrastruktur (Bildungs-, Betreuungseinrichtungen, medizinische Einrichtungen)
- Darstellung von Potenzialen und Mängeln



INFRASTRUKTUR- UND VERKEHRSKONZEPT – weitere Beispiele



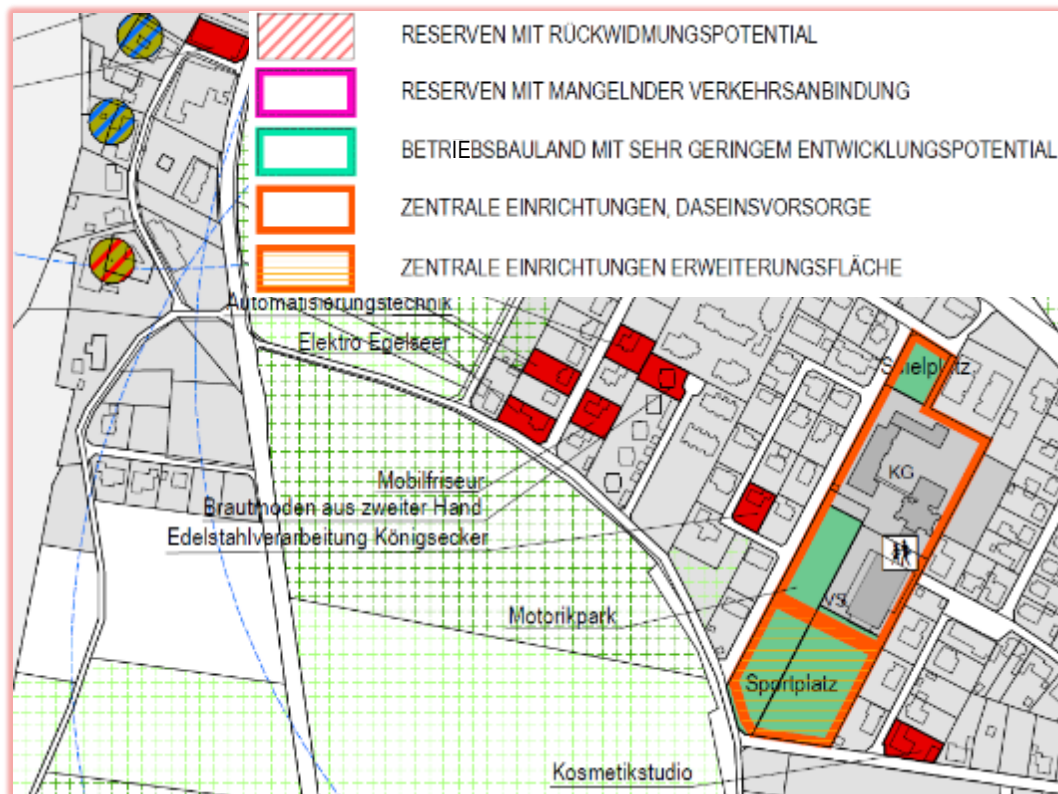
BETRIEBSSTÄTTENKONZEPT

Eingangsgrößen:

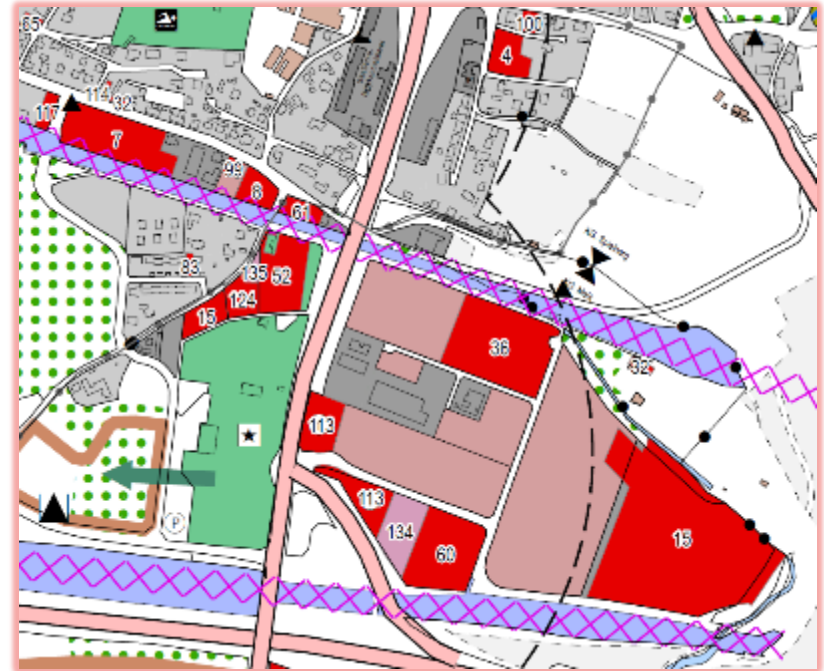
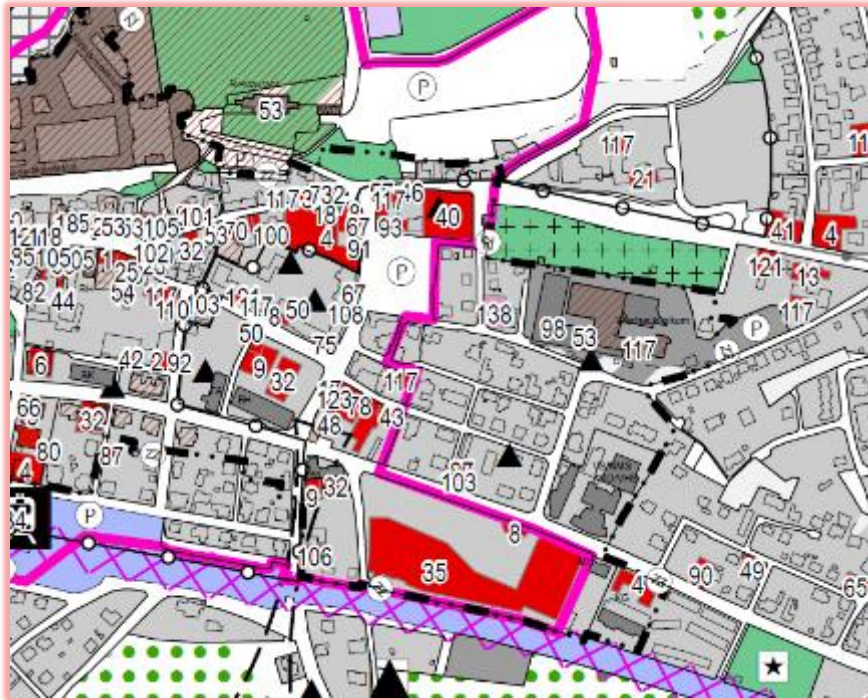
- Hochrangige Verkehrsinfrastruktur
- Bewertung der Betriebsstandorte




Planliche Inhalte:

- Betriebliche Bestandsaufnahme
- Betriebliches Entwicklungspotenzial
- Landwirtschaftliche Betriebe und landwirtschaftliche Potenziale



BETRIEBSSTÄTTENKONZEPT

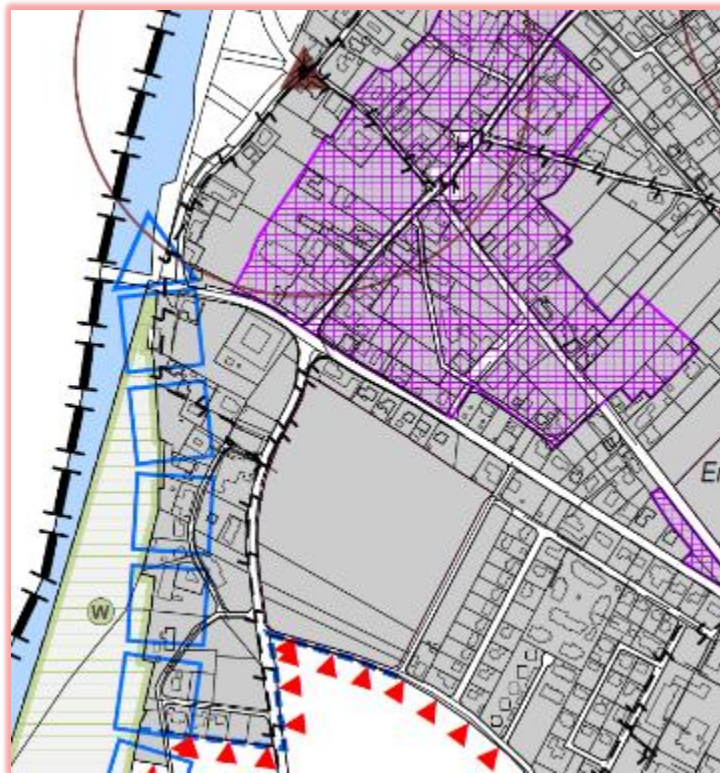


-  SCHWERPUNKTZONE TOURISMUS
-  ZENTRUMSZONE SCHWERPUNKT HANDEL
-  HOCHWERTIGE LANDWIRTSCHAFTLICHE BÖDEN (AZ > 60)

ENERGIE- UND KLIMAKONZEPT

Eingangsgrößen:

- Boden, Bodenbonität
- Leitungsnetz und Zugangspunkte
- Zugang zu ÖV
- etc.



Planliche Inhalte:

- Potenziale für die Nutzung erneuerbarer Energien
- Ziele und Maßnahmen zur Klimawandelanpassung

ENERGIEGEWINNUNGSPOTENTIAL

DURCH PHOTOVOLTAICANLAGEN



AUF DACHFLÄCHEN UND BEREITS VERSIEGELTEN FLÄCHEN



AUF EHEMALIGEN ABBAUGEBIETEN



ALS BEFRISTETE ÜBERGANGSLÖSUNG VOR EINER BETRIEBLICHEN ENTWICKLUNG



ALS ALTERNATIVE INFOLGE EINER MANGELNDEN VERKEHRSERSCHLISSUNG

AUSGLEICHSMASSNAHMEN



GEPLANTER HW-SCHUTZDAMM



SIEDLUNGSGRENZEN



RÜCKWIDMUNGSPOTENTIAL



VERDICHTUNGSPOTENTIAL ZUR FÖRDERUNG KURZER WEGE



AUFFORSTUNGSFLÄCHE ZUR VERBESSERUNG DES KLEINKLIMAS UND DES EMISSIONSSCHUTZES



ERSATZAUFFORSTUNG

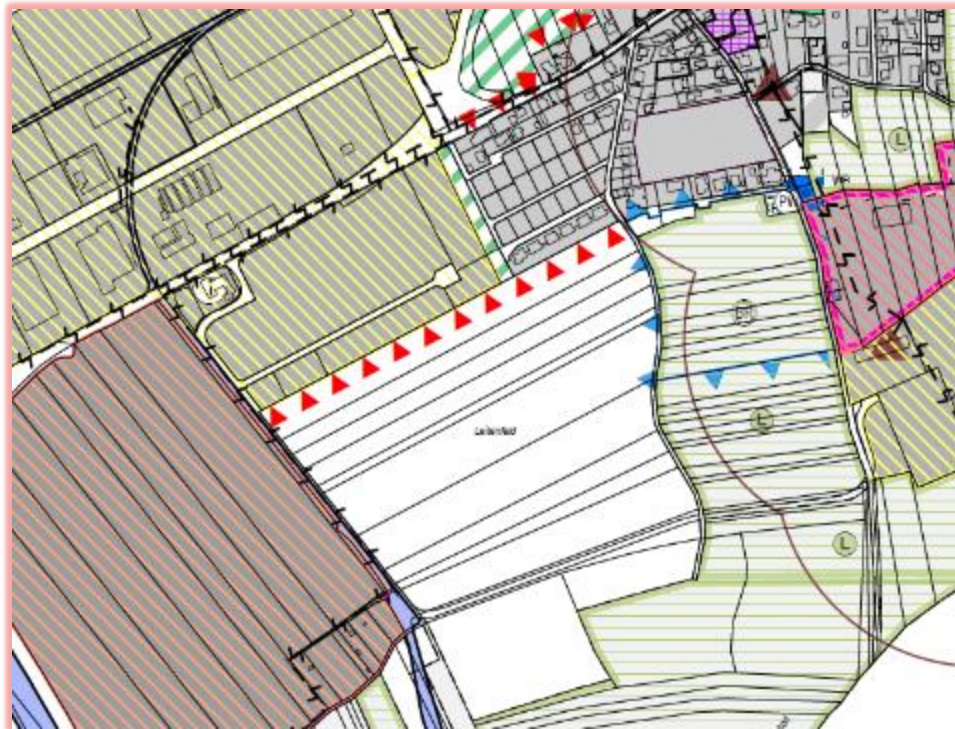
ENERGIE- UND KLIMAKONZEPT

Eingangsgrößen:

- Boden, Bodenbonität
- Leitungsnetz und Zugangspunkte
- Zugang zu ÖV

Planliche Inhalte:

- Potenziale für die Nutzung erneuerbarer Energien
- Ziele und Maßnahmen zur Klimawandelanpassung



ENERGIEGEWINNUNGSPOTENTIAL

DURCH PHOTOVOLTAILANLAGEN



AUF DACHFLÄCHEN UND BEREITS VERSIEGELTEN FLÄCHEN



AUF EHEMALIGEN ABBAUGEBIETEN



ALS BEFRISTETE ÜBERGANGSLÖSUNG VOR EINER BETRIEBLICHEN ENTWICKLUNG



ALS ALTERNATIVE INFOLGE EINER MANGELNDEN VERKEHRSERSCHLIESSUNG

AUSGLEICHSMASSNAHMEN



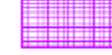
GEPLANTER HW-SCHUTZDAMM



SIEDLUNGSGRENZEN



RÜCKWIDMUNGSPOTENTIAL



VERDICHTUNGSPOTENTIAL ZUR FÖRDERUNG KURZER WEGE

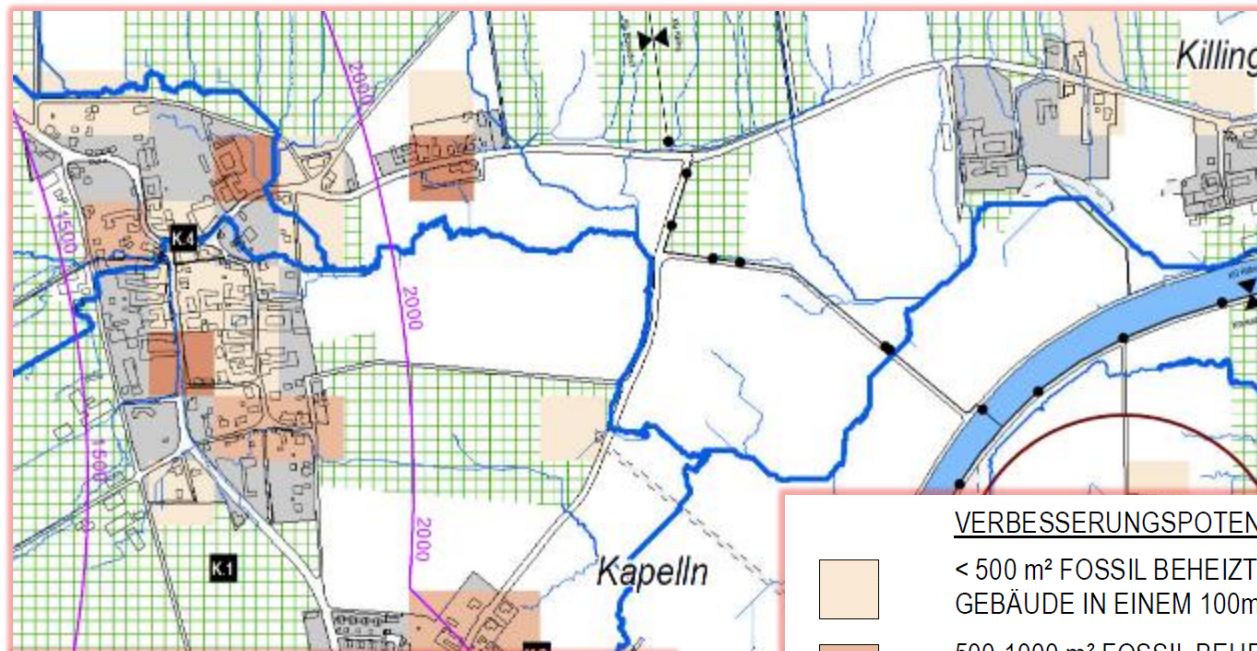


AUFFORSTUNGSFLÄCHE ZUR VERBESSERUNG DES KLEINKLIMAS UND DES EMISSIONSSCHUTZES



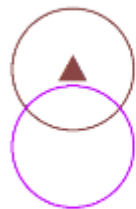
ERSATZAUFFORSTUNG

ENERGIE- UND KLIMAKONZEPT



ENERGIE

BESTANDSINFRASTRUKTUR (MÖGL. EINSPESIPUNKTE)



TRAFOSTATION M. 250 m RADIUS

RADIEN UM WINDKRAFTANLAGEN
M. ENTFERNUNGSANGABE IN m



HOCHWERTIGE LANDWIRTSCHAFTLICHE
BÖDEN (AZ >60)

VERBESSERUNGSPOTENZIAL HEIZEN



< 500 m² FOSSIL BEHEIZTE NETTOGRUNDFLÄCHE D.
GEBÄUDE IN EINEM 100m x 100m QUADRANT



500-1000 m² FOSSIL BEHEIZTE NETTOGRUNDFLÄCHE D.
GEBÄUDE IN EINEM 100m x 100m QUADRANT



1000-1500 m² FOSSIL BEHEIZTE NETTOGRUNDFLÄCHE D.
GEBÄUDE IN EINEM 100m x 100m QUADRANT



1500-2000 m² FOSSIL BEHEIZTE NETTOGRUNDFLÄCHE D.
GEBÄUDE IN EINEM 100m x 100m QUADRANT

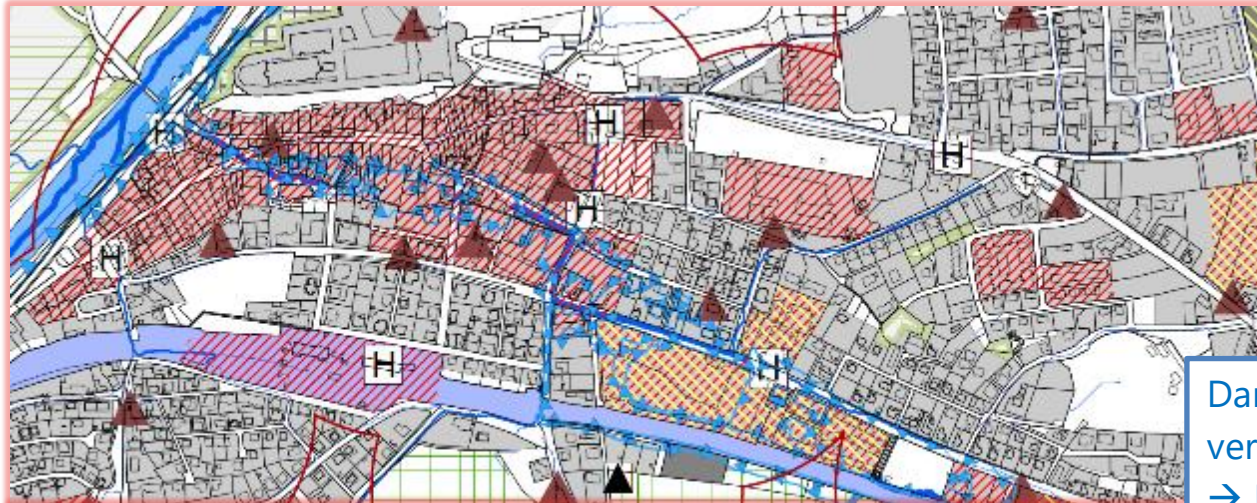


> 2000 m² FOSSIL BEHEIZTE NETTOGRUNDFLÄCHE D.
GEBÄUDE IN EINEM 100m x 100m QUADRANT

Datengrundlage: Gebäude- und Wohnungsregister



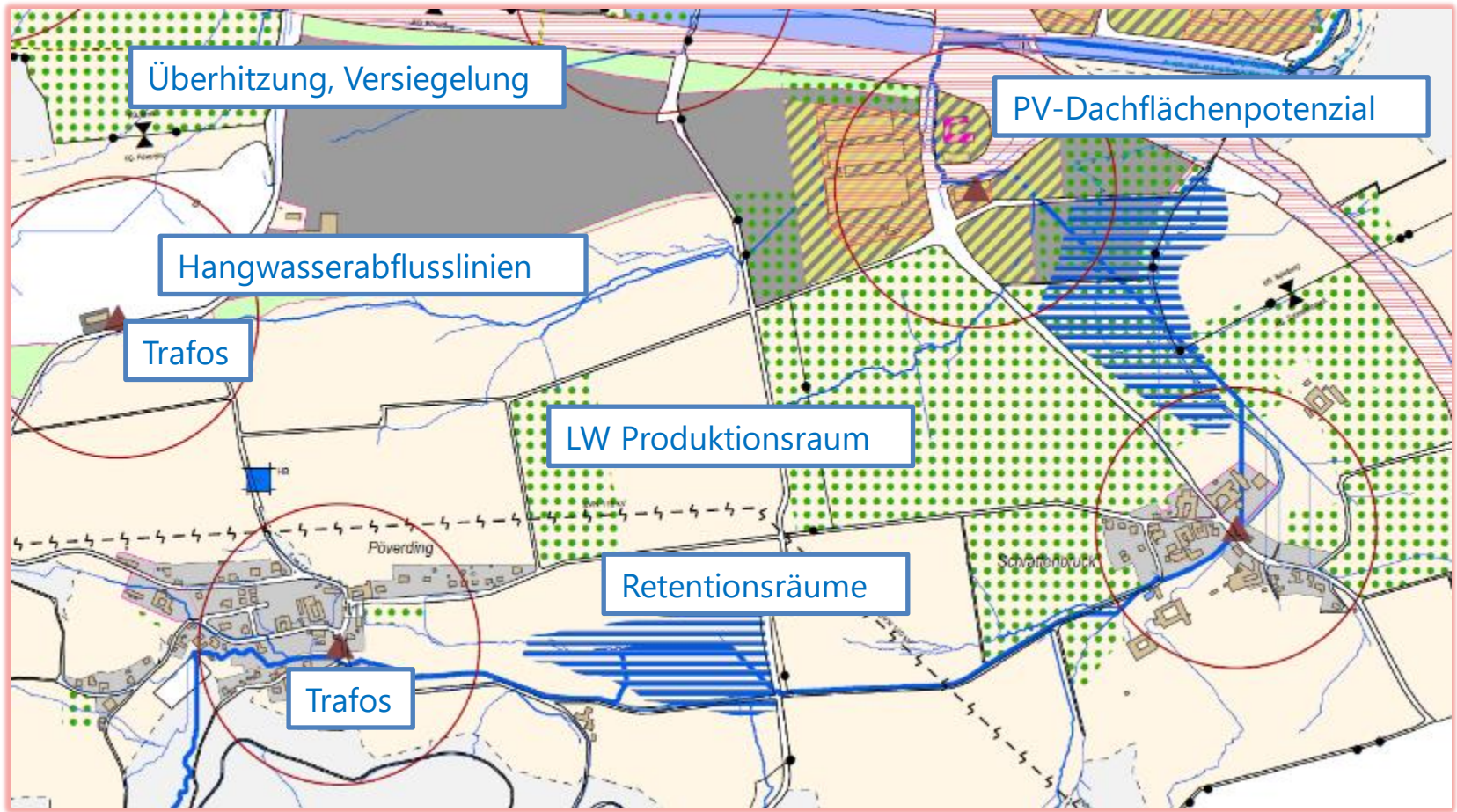
ENERGIE- UND KLIMAKONZEPT



Darstellung von hochgradig versiegelten Flächen
→ Erhöhtes Überhitzungspotenzial



ENERGIE- UND KLIMAKONZEPT



LANDSCHAFTSKONZEPT

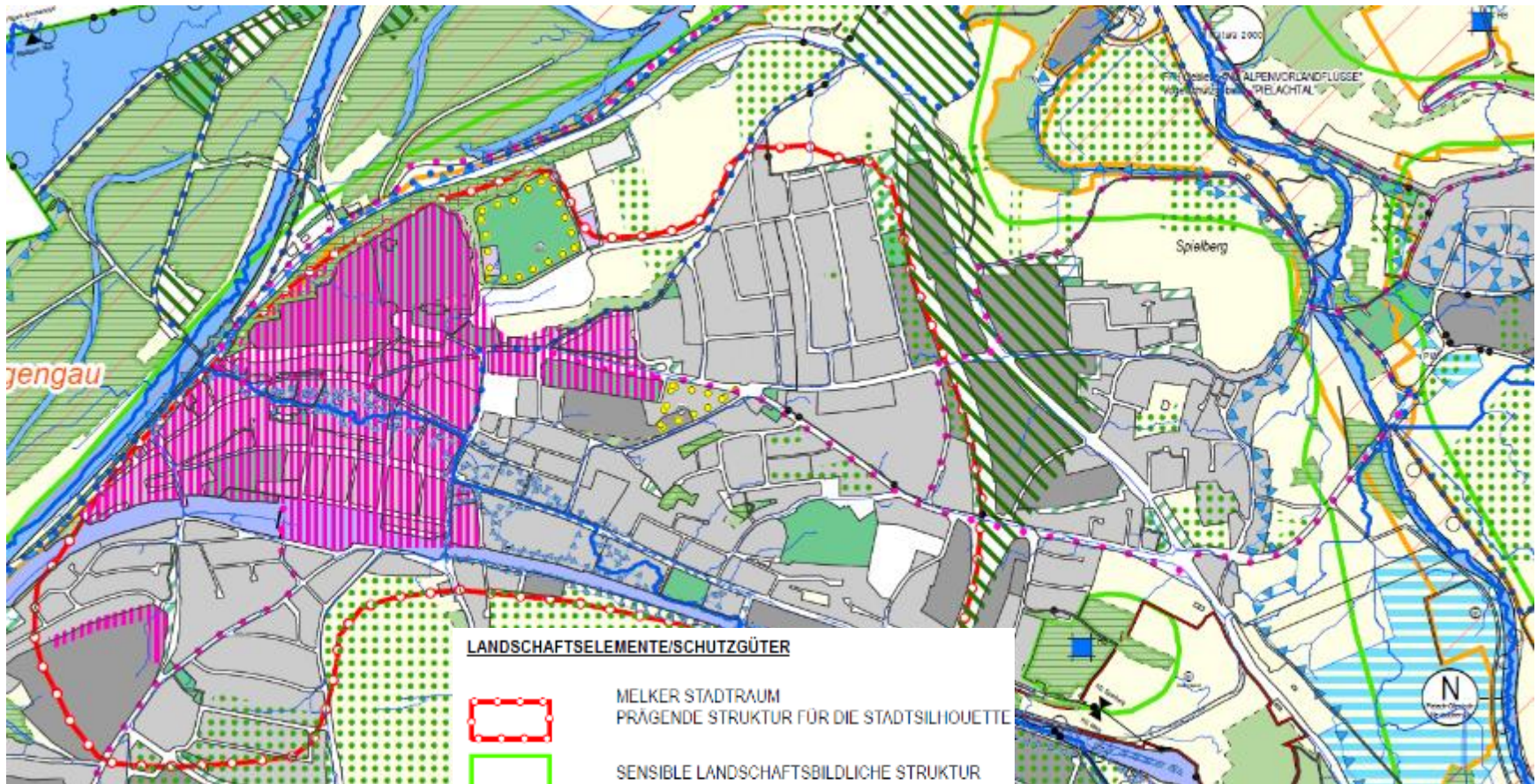
ist seit langem bereits Teil der Grundlagenforschung

- Naturschutzrechtliche Gebiete und Festlegungen
- Naturgefährdungen
- Waldflächen, Waldentwicklungsplan
- Gelände, Relief
- Landschaftsbild, prägende Landschaftsstrukturen
- Grünland-Nutzung

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

- ist eine Verordnung des Gemeinderates
- bildet die konkreten räumlichen Ziele der Teilkonzepte ab
- dient als Anlass für Umwidmungen
- ist verbindlich für Umwidmungen
- ist eine Grundlage für die strategische Ausrichtung von Bebauungsplänen

LANDSCHAFTSKONZEPT



LANDSCHAFTSELEMENTE/SCHUTZGÜTER



MELKER STADTRAUM
PRÄGENDE STRUKTUR FÜR DIE STADTSILHOUETTE



SENSIBLE LANDSCHAFTSBILDICHE STRUKTUR



BELASTUNG LANDSCHAFTSBILD



BESONDERS SCHÜTZENSWERTE, ANTHROPOGEN
GEPRÄGTE STRUKTUREN IM LANDSCHAFTSBILD

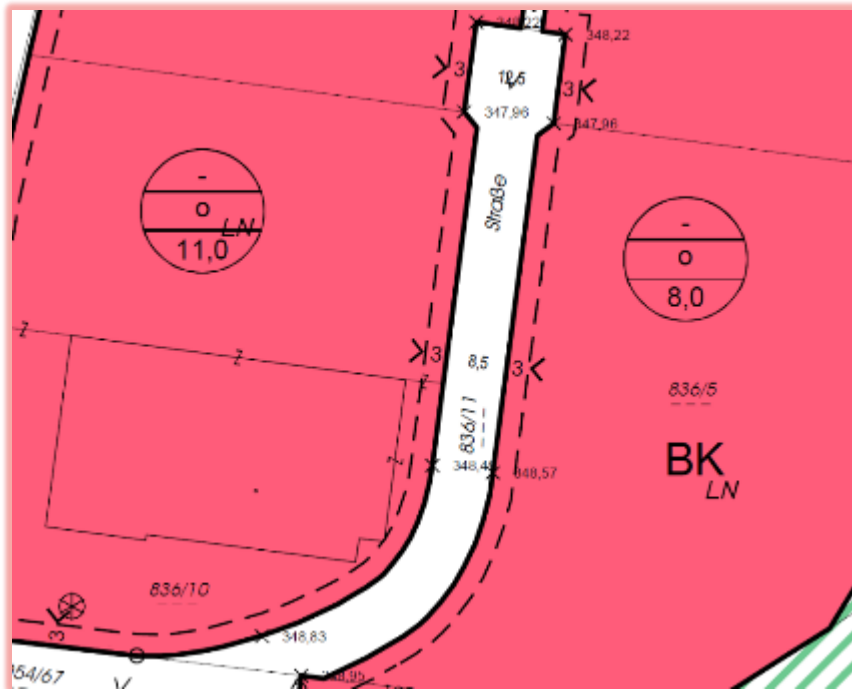
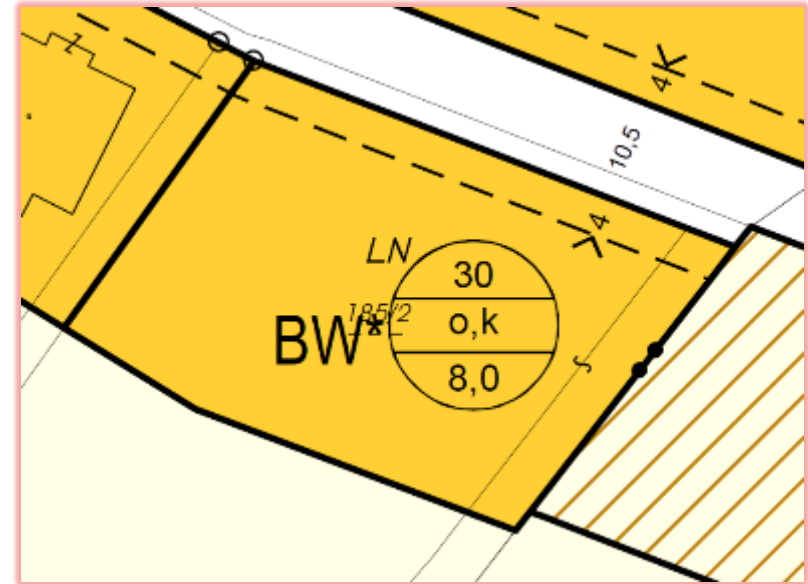


INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

BEBAUUNGSPLAN

Pflichtinhalt:

- Straßenfluchtlinien
- Bauweise
- Bauhöhe
- Straßenniveau in der Straßenfluchtlinie von neuen Verkehrsflächen



BEBAUUNGSPLAN

Optionaler Inhalt	Anmerkung
Schutzzonen für einen baukünstlerisch oder historisch erhaltenswürdigen Baubestand. Sonstige erhaltenswürdige Altortgebiete	z.B. für PV-Anlagen auf Dächern im Bauverfahren wesentlich (anzeigepflichtig oder anzeigefrei)
Harmonische Gestaltung der Bauwerke in Ortsbereichen	Regelung der Bauform und Farbgebung, des Ausmaßes des Bauvolumens und der Anordnung auf dem Grundstück



BEBAUUNGSPLAN

Optionaler Inhalt	Anmerkung
Baufluchtlinien mit/ohne Anbaupflicht	
Mindestmaße und/oder Höchstmaße von Grundstücken	Beitrag zur flächensparenden Inanspruchnahme von Bauland



BEBAUUNGSPLAN

Optionaler Inhalt	Anmerkung
Bebauungsdichte oder höchstzulässige Geschoßflächenzahl	kann auch in Ansätzen im Flächenwidmungsplan geregelt werden
Freiflächen und deren Ausgestaltung	Verbot der flächigen Versiegelung
Ein- und Ausfahrtsverbot an Straßenfluchtlinien	Es können auch besondere Vorkehrungen vorgeschrieben werden (z.B. automatische Toranlagen)
Regelung von privaten Abstellanlagen	Lage, Ausmaß, Breite der Zufahrt, Mindeststellplatz-Anzahl

BEBAUUNGSPLAN

Optionaler Inhalt	Anmerkung
Gestaltung, Verbot oder Verpflichtung der Einfriedung von Grundstücken gegen öffentliche Verkehrsflächen oder Parks	



BEBAUUNGSPLAN

Optionaler Inhalt	Anmerkung
Anordnung/Gestaltung/Verbot von Nebengebäuden oder Carports	effektiv gegen „Verhüttelung“
Anordnung/Gestaltung/Verbot von Werbeanlagen	
Bezugsniveau	Herstellung verpflichtend oder nicht verpflichtend



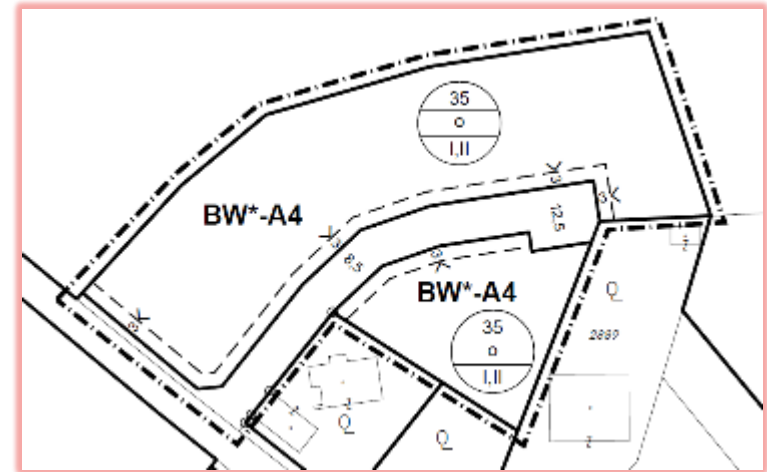
BEBAUUNGSPLAN

Optionaler Inhalt

Zonen, in denen die **Ableitung** von Niederschlagswässern von versiegelten Flächen oder Dachflächen in einem dafür vorgesehenen **Kanal** oder in einem **Vorfluter** untersagt oder in einem anzugebenden Ausmaß eingeschränkt wird.

Zonen, in denen eine **Versickerung** von Niederschlagswässern von **versiegelten** Flächen oder Dachflächen in einem anzugebenden Ausmaß eingeschränkt oder untersagt wird.

Grundflächen in bestimmten Teilen oder in einem bestimmten prozentuellen Ausmaß inklusive deren Oberflächenbeschaffenheit, die **für die Versickerung von Niederschlagswasser vorzusehen** sind.

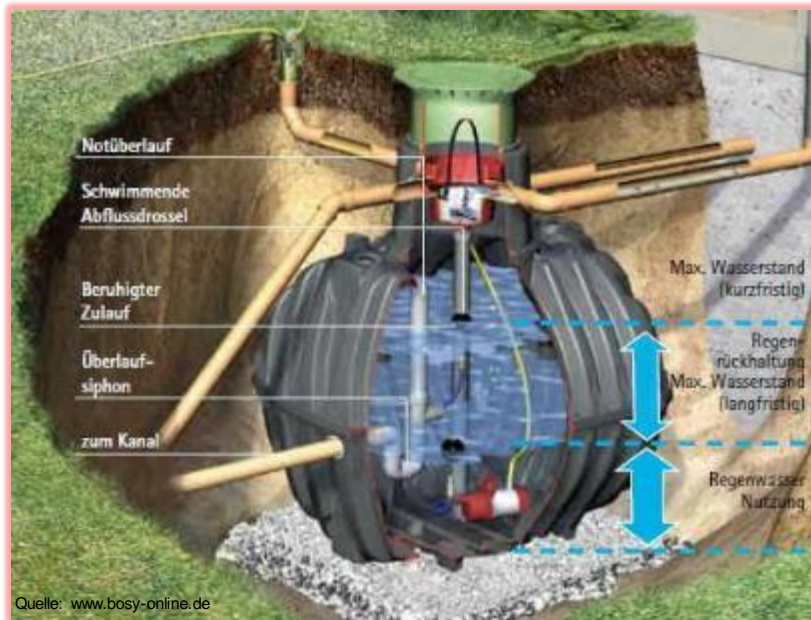


Teilbebauungsplan:

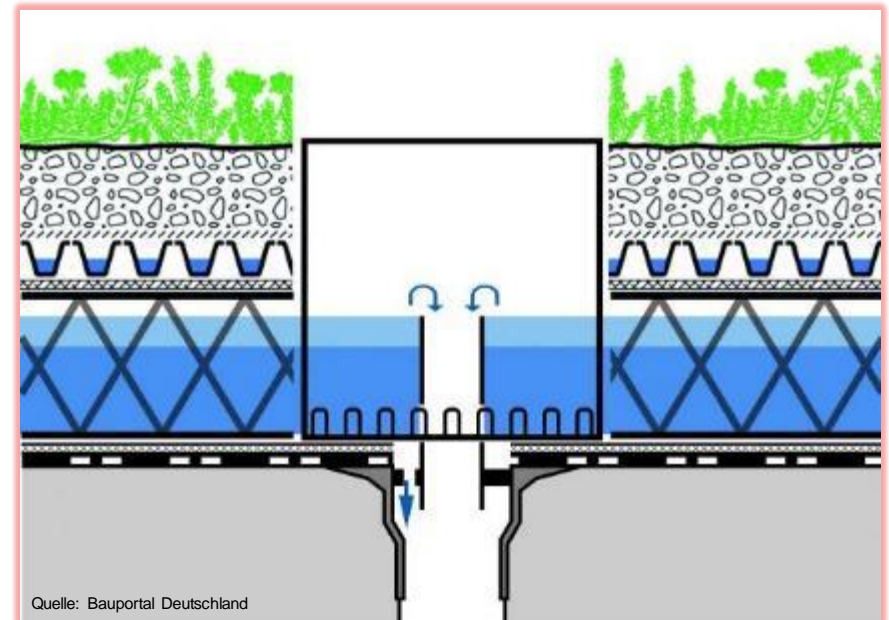
- Versickerung von versiegelten Flächen/Dachflächen ist unzulässig
- Drosselung der zugeführten Menge in den Regenwasserkanal auf Eigengrund
- Retentionsvolumen auf Eigengrund, entweder durch Retentionsanlagen mit Abflussdrossel oder durch entsprechend dimensionierte Gründächer oder beides in Kombination.

BEBAUUNGSPLAN

Schema Retentionszisterne



Schema Retentionsgründach



BEBAUUNGSPLAN

Optionaler Inhalt	Anmerkung
<p><u>Begrünung von Gebäudeflachdächern</u> oder alternativ von Fassadenflächen sowie von betrieblichen und privaten Abstellanlagen</p>	
<p>Eine verpflichtend herzustellende Ausführung der Baukörper in bestimmten Bereichen zur Begrenzung des Schadensausmaßes in <u>naturgefährdeten Bereichen</u>; Ebenso Maßnahmen zur <u>Oberflächengestaltung</u> im Hinblick auf eine möglichst schadlose Abfuhr von <u>Niederschlagswasser</u> sowie von <u>Wildbach- oder Hochwasserereignissen</u></p>	<p>Achtung: Im Hochwasser- oder Wildbachgefährdungsbereich herrscht trotzdem Widmungsverbot gem. § 15 NÖ ROG 2014</p> <p>Festlegung ist daher im bestehenden Bauland oder bei Neuwidmungen im geschlossenen Ortsbereich sinnvoll.</p>

BEBAUUNGSPLAN

Beispiel aus Bebauungsvorschriften

- § 3 Maßnahmen zum Schutz vor der Wildbachgefährdung:
- (1) Sämtliche Gebäudeöffnungen sind 0,3 bis 0,5 m über vorgelagertes Niveau auszuführen.
 - (2) Flutgassen auf dem derzeitigen Niveau sind auf jedem Grundstück (auch mit der südlich oder nördlich angrenzenden Parzelle in Kombination möglich) vorzusehen.
 - (3) Abflussverändernde Querriegel (in Nord-Südrichtung quer zur Abflussrichtung) über dem derzeitigen Niveau sind zu unterlassen.
 - (4) Sockelmauern sind bodeneben zu errichten. Zäune sind durchströmbar zu gestalten, dichte Hecken zu unterlassen.
 - (5) Abflussverändernde Geländekorrekturen zum Nachteil Dritter sind zu unterlassen.

Vorteil: Diese klaren Regelungen sind vor dem Bauverfahren bereits bekannt und können bei Planungen vorab schon berücksichtigt werden.