Knollconsult
Unternehmensgruppe

# Marktgemeinde Gablitz, Örtliches Entwicklungskonzept

Grundlagen

Landschaftskonzept

Verkehrskonzept

Ziele und Maßnahmen

BESCHLUSS

KNOLLCONSULT
UMWELTPLANUNG ZT GmbH
Wien, Krems, Eisenstadt
+43 1 2166091
office@knollconsult.at
www.knollconsult.at

# Örtliches Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Gablitz

AUFLAGEENTWURF


| | |
|---|---|
| **Auftraggeber** | **Marktgemeinde Gablitz**<br><br>Linzer Straße 99<br>3003 Gablitz |
| **Auftragnehmer** | **Knollconsult Umweltplanung ZT GmbH**<br><br>Rosseggerstraße 4/2<br>3500 Krems an der Donau<br>AUSTRIA<br>T. +43 2732 76416<br>E. office@knollconsult.at<br>www.knollconsult.at |
| **Bearbeitung** | DDI Jochen Schmid<br>DI Christian Glocknitzer<br>DI Susanne Heinisch<br>Stefanie Döringer BA, MA |
| **Stand** | September 2017 |

# Inhalt

**1 Einleitung ..... 1**

1.1 Ziele und Zweck des örtlichen Entwicklungskonzepts ..... 1

1.2 Aufgabenstellung ..... 1

1.3 Ablauf der Bearbeitung ..... 1

**2 Rechtliche Rahmenbedingungen ..... 3**

2.1 Rechtliche Festlegungen zum örtlichen Entwicklungskonzept im NÖ Raumordnungsgesetz ..... 3

2.2 Beziehungen zu anderen Gesetzen und Rechtsmaterien ..... 3

2.2.1 Bundesweite Festlegungen ..... 3

2.2.2 Festlegungen des Landes NÖ ..... 3

2.2.3 Örtliche Pläne und Programme der Marktgemeinde ..... 4

**3 Grundlagen für die Gemeindeentwicklung ..... 6**

3.1 Überörtliche Gegebenheiten ..... 6

3.1.1 Sektorale Raumordnungsprogramme ..... 6

3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm südliches Wiener Umland ..... 6

3.1.3 Wienerwald-Deklaration ..... 7

3.1.4 Kleinregion Troppberg ..... 7

3.1.5 SUM (Stadt-Umland-Management) ..... 7

3.2 Bevölkerung ..... 8

3.2.1 Bevölkerungsentwicklung ..... 8

3.2.2 Statistische Kennwerte zur Bevölkerung ..... 9

3.2.3 Vergleich zu angrenzenden Gemeinden ..... 10

3.2.4 Trendentwicklung der Bevölkerungszahl ..... 11

3.3 Siedlungsentwicklung ..... 12

3.3.1 Bestehende Pläne und Programme ..... 12

3.3.2 Historische Siedlungsentwicklung ..... 12

3.3.3 Siedlungsstruktur ..... 12

3.3.4 Widmung „Bauland“ im Gemeindegebiet ..... 13

3.3.5 Baulandbilanz und Baulandreserven ..... 13

3.4 Wirtschaft & Tourismus ..... 14

3.4.1 Wirtschaftssektoren und Erwerbstätigkeit in Gablitz ..... 14

3.4.2 Land- und Forstwirtschaft ..... 15

3.4.3 Tourismus ..... 15

3.5 Naturraum ..... 16

3.5.1 Klimatische und geologische Zuordnung ..... 16

3.5.2 Gesetze und Programme zum Schutz des Naturraumes ..... 16

3.5.3 Nutzungen des Naturraumes in Gablitz ..... 19

3.5.4 Oberflächengewässer und Naturgefahren ..... 19

3.6 Mobilität ..... 21
3.6.1 Öffentlicher Verkehr ..... 21
3.6.2 Nicht-motorisierter Individualverkehr (NMIV) ..... 22
3.6.3 Motorisierter Individualverkehr (MIV) ..... 22
3.7 Soziale Infrastruktur ..... 24
3.7.1 Bildungs- und Betreuungseinrichtungen ..... 24
3.7.2 Gesundheits- und Sozialwesen ..... 24
3.7.3 Sportstätten und Freizeitinfrastruktur ..... 24
3.8 Technische Infrastruktur ..... 25
3.8.1 Trinkwasserversorgung ..... 25
3.8.2 Abwasserbeseitigung ..... 25
3.8.3 Abfallentsorgung ..... 25
3.8.4 Energieversorgung ..... 25

**4 Zusammenfassung und Analyse der Grundlagen ..... 26**

4.1 Überörtliche Gegebenheiten/Interkommunale Initiativen ..... 26
4.2 Bevölkerung ..... 26
4.3 Siedlungsentwicklung ..... 26
4.4 Wirtschaft & Tourimus ..... 26
4.5 Naturraum ..... 27
4.6 Mobilität ..... 27
4.7 Soziale Infrastruktur ..... 27
4.8 Technische Infrastruktur ..... 27

**5 Strategieentwicklung ..... 28**

5.1 Entwicklungswünsche der Bevölkerung ..... 28
5.2 Erarbeitung von Entwicklungsszenarien ..... 29
5.2.1 Szenario „Anker werfen“ ..... 30
5.2.2 Szenario „kontrollierter Rückenwind“ ..... 31
5.3 Entscheidung ..... 32

**6 Konzepte ..... 33**

6.1 Landschaftskonzept ..... 33
6.1.1 Funktionszuordnung der Landschaftsräume ..... 34
6.1.2 Naturgefahren ..... 46
6.1.3 Abgeleitete Ziele des Landschaftskonzeptes ..... 48
6.2 Verkehrskonzept ..... 49
6.2.1 Funktionsgliederung des bestehenden Verkehrsnetzes ..... 49
6.2.2 Verkehrsbeziehungen und Störungen durch den Verkehr ..... 50
6.2.3 Problemstellen und Verkehrsplanungen ..... 51
6.3 Örtliches Entwicklungskonzept ..... 52

6.3.1 Leitbild ..... 52
6.3.2 Ziele und Maßnahmen ..... 53
6.3.3 Entwicklungsgebiet Ortszentrum Gablitz ..... 63

**Abbildungsverzeichnis ..... 64**

**Quellen ..... 64**

**Beilagen ..... 65**

# 1 Einleitung

## 1.1 Ziele und Zweck des örtlichen Entwicklungskonzepts

Neben dem Flächenwidmungsplan ist das örtliche Entwicklungskonzept ein Bestandteil des örtlichen Raumordnungsprogrammes. Wie auch im NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG 2014, LGBl. Nr. 65/2017) definiert, beinhalten Entwicklungskonzepte Leitvorstellungen, die aufgrund der Ergebnisse der Grundlagenforschung für die mittel- und langfristige Entwicklung des Raumes ausgearbeitet werden (§1 Abs. 1 Z. 11 NÖ ROG 2014, LGBl. Nr. 65/2017).

Das örtliche Entwicklungskonzept soll ein Leitbild für die Entwicklung der Gemeinde in den nächsten 10 Jahren sein und als Orientierungs- und Handlungsrahmen dienen. Im Zuge der Erstellung sind zeitliche, gesellschaftliche, rechtliche, ökologische, funktionale und räumliche Aspekte zu berücksichtigen.

Die Gemeinde fixiert im örtlichen Entwicklungskonzept mittel- und langfristige Zielsetzungen, diese werden auch planlich dargestellt. Inhalte eines örtlichen Entwicklungskonzeptes sind beispielsweise die Zuordnung von Funktionen im Gemeindegebiet, bauliche Entwicklungsoptionen etc.

Das örtliche Entwicklungskonzept wird üblicherweise im Maßstab 1:10.000 erstellt und ist nicht parzellenscharf. Auf die Grundeigentümer hat das örtliche Entwicklungskonzept keine direkte Wirkung, da für baubehördliche Angelegenheiten der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan herangezogen werden.

## 1.2 Aufgabenstellung

Die Erstellung des gegenständlichen örtlichen Entwicklungskonzepts basiert auf einer ausführlichen Untersuchung der Grundlagen und örtlichen Gegebenheiten, wobei hier auch die Erfahrungen aus den letzten Jahren während der Betreuung als Ortsplaner eingeflossen sind. Ein wesentlicher Aspekt der Bearbeitung ist die intensive Einbindung der Bevölkerung und der Entscheidungsträger in den Entwicklungsprozess.

Ziel der Bearbeitung ist, die zeitgemäße, effiziente Erstellung eines örtlichen Entwicklungskonzepts, welches sich auf für die thematische Aufgabenstellung relevante Informationen beschränkt und somit nicht erforderliche Ressourcen schont.

Durch die Raumordnung passieren teils massive Einschränkungen in die Eigentumsrechte von Grund und Boden (Ausweisung als Bauland, Grünland etc.), Pläne und Programme können anlassbezogen täglich geändert werden und sind einem ständigen Wandel unterzogen (neue Erkenntnisse, geänderte Rahmenbedingungen). Das örtliche Entwicklungskonzept soll als richtungsweisende Entscheidungsgrundlage für die Gemeindeentwicklung zur Verfügung stehen, in der öffentliche und private Interessen abgewogen und sachlich gerechtfertigte und begründbare Maßnahmen empfohlen werden, die basierend auf der intensiven Auseinandersetzung mit der Gemeinde entwickelt wurden.

## 1.3 Ablauf der Bearbeitung

Das örtliche Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Gablitz wurde in mehreren Arbeitspaketen erstellt, die teils aufeinander aufbauen und jedenfalls eng miteinander verflochten sind. Die 4 Bearbeitungsblöcke werden im Folgenden kurz erläutert:

— Diskussion mit Entscheidungsträgern/Konsultationen

Die Einbindung der Bevölkerung und der Entscheidungsträger begleitend während der Bearbeitung des Entwicklungskonzeptes ist eine sowohl vom Gesetzgeber geforderte als auch fachlich sinnvolle Maßnahme zur Einholung der „Expertenmeinung“ zur Gemeinde. Sowohl während der Erhebung der Grundlagen, als auch im Entscheidungsprozess zur Entwicklungsstrategie und der Ziel- und Maßnahmendefinition wurden die Entscheidungsträger der Gemeinde eingebunden. Die Ergebnisse der Grundlagenerhebung wurden im

Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung präsentiert und darauf aufbauend mögliche Entwicklungsszenarios vorgestellt.

— Erhebung der Grundlagen

Die Erhebung der Grundlagen ist die wesentliche Ausgangsbasis für die weitere Planungsarbeit in einer Gemeinde. Eine gründliche, lückenlose Bestandaufnahme und Analyse der örtlichen Situation ist für die Begründbarkeit und Nachvollziehbarkeit von Planungen essentiell.

— Analyse und Strategieentwicklung

Die Ergebnisse der Grundlagenerhebung werden zunächst ausgewertet und analysiert. Diese Analyse bildet die Grundlage für die Ausarbeitung von Strategien, wie sich die Gemeinde in den nächsten ca. 10 Jahren entwickeln könnte. Die Strategien und deren Auswirkungen werden der tatsächlichen Situation gegenübergestellt. Dabei wird versucht, eine möglichst große, aber dennoch realistische Bandbreite an Entwicklungsoptionen aufzuzeigen. Die Berücksichtigung entscheidender äußerer Faktoren, aber auch der kommunalen Rahmenbedingungen (wie beispielsweise die Finanzierung) ist in diesem Arbeitsschritt erforderlich.

— Definition der Ziele und Maßnahmen

Nach erfolgter Entscheidung für ein Entwicklungsszenario erfolgt die Definition und konkrete Formulierung von Zielen und den erforderlichen Maßnahmen zur Erreichung dieser Ziele. Einige Maßnahmen werden unabhängig vom gewählten Szenario in jedem Fall empfohlen, andere Maßnahmen stehen in direktem Zusammenhang mit dem Entwicklungsziel. Eine Prioritätenreihung bei der Umsetzung der Maßnahmen ist zu empfehlen, die Maßnahmen haben darüber hinaus verschiedene Wirkzeiträume.

# 2 Rechtliche Rahmenbedingungen

## 2.1 Rechtliche Festlegungen zum örtlichen Entwicklungskonzept im NÖ Raumordnungsgesetz

Die örtliche Raumordnung im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinden ist im NÖ ROG 2014 (LGBl. Nr. 65/2017) geregelt. Das örtliche Raumordnungsprogramm muss verpflichtend einen Flächenwidmungsplan enthalten, die Gemeinde kann zusätzlich ein Entwicklungskonzept als Bestandteil des örtlichen Raumordnungsprogrammes verordnen. In diesem Konzept sind die Ziele des örtlichen Raumordnungsprogrammes, soweit thematisch möglich, auch in der Plandarstellung darzustellen.

Die im örtlichen Entwicklungskonzept definierten Ziele und Festlegungen sind auch im Flächenwidmungsplan der Gemeinde zu berücksichtigen.

## 2.2 Beziehungen zu anderen Gesetzen und Rechtsmaterien

Für die Raumordnung als Querschnittsmaterie bestehen zahlreiche thematische Anknüpfungspunkte mit anderen Gesetzen und Rechtsmaterien. Um die bei der Erstellung des örtlichen Entwicklungskonzepts zu berücksichtigenden Festlegungen darzustellen, erfolgt eine Auflistung der relevanten Gesetze und Verordnungen mit kurzer Information zu deren Relevanz.

Grundsätzlich ist zu ergänzen, dass im Wienerwald intensivere Festlegungen und Einschränkungen bestehen als in anderen Regionen des Bundeslandes. Dies ist vor allem durch die Erforderlichkeit des intensiven Schutzes des Wienerwaldes als Naherholungsgebiet im Ballungsraum Wien, in Kombination mit dem hohen Siedlungsdruck in den betroffenen Gemeinden, zu begründen.

### *2.2.1 Bundesweite Festlegungen*

— Forstgesetz 1975 BGBl. Nr. 440/1975 in der Fassung BGBl. Nr. 56/2016 betroffen durch die Festlegung von Waldentwicklungsplänen in der Verordnung über den Waldentwicklungsplan BGBl. Nr. 582/1997

### *2.2.2 Festlegungen des Landes NÖ*

#### 2.2.2.1 Gesetze

— NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl Nr. 65/2017, Verordnung eines örtlichen Raumordnungsprogrammes (Flächenwidmungsplan)

— NÖ Biosphärenpark Wienerwald Gesetz LGBl 5760-0, betroffen durch die Festlegung von Pflegezonen in der Verordnung über die Kern- und Pflegezonen des Biosphärenpark Wienerwald LGBl 5760/1-0

— NÖ Naturschutzgesetz 2000 LGBl. Nr. 38/2016, betroffen durch die Festlegung von Europaschutzgebieten durch die Verordnung über die Europaschutzgebiete LBGl Nr. 48/2016

— NÖ Naturschutzgesetz 2000 LGBl Nr. 38/2016, betroffen durch die Festlegung von Landschaftsschutzgebieten durch die Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete LGBl 5500/35-10

— NÖ Bauordnung 2014 LGBl Nr. 52/2017, Verordnung eines Bebauungsplans

#### 2.2.2.2 Regionale und Sektorale Raumordnungsprogramme (Verordnungen)

— Zentrale-Orte-Raumordnungsprogramm LGBl 8000/24-1, betroffen durch die Festlegung als allgemeiner Standort für zentrale Einrichtungen

— Fremdenverkehrsraumordnungsprogramm LGBl 8000/27-0, betroffen durch die Festlegung als allgemeiner Standort, Eignungs- und Ausbaustandort

— Schul-Raumordnungsprogramm LGBl 8000/29-1, betroffen durch die Festlegung als Volksschulstandort

— Freizeit- und Erholungsraumordnungsprogramm LGBl 8000/30-0, betroffen durch die Ausweisung als Erholungsraum und der Auflistung der allgemeinen Sportanlagen

— Verordnung über ein regionales Raumordnungsprogramm südliches Wiener Umland LGBl Nr. 67/2015, betroffen durch die Festlegung von erhaltenswerten Landschaftsteilen und landwirtschaftlichen Vorrangzonen

— Verordnung über ein sektorales Raumordnungsprogramm über die Freihaltung der offenen Landschaft LGBl 8000/99-0, betrifft das gesamte Gemeindegebiet

— Verordnung über ein sektorales Raumordnungsprogramm für die Gewinnung grundeigener mineralischer Rohstoffe LGBl 8000/83-0, keine Festlegung in der Gemeinde

— Verordnung über ein sektorales Raumordnungsprogramm über die Windkraftnutzung in NÖ LGBl 8001/1-0, keine Festlegung in der Gemeinde

### *2.2.3 Örtliche Pläne und Programme der Marktgemeinde*

#### 2.2.3.1 Flächenwidmungsplan

Der Flächenwidmungsplan ist ein verpflichtend zu verordnender Teil des örtlichen Raumordnungsprogrammes einer Gemeinde. Er gliedert das Gemeindegebiet und weist flächendeckend für alle Flächen die entsprechenden Widmungsarten (Bauland, Grünland, Verkehrsflächen) zu. Die 3. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes wurde seitens des Gemeinderates mit Rechtsstand 2012 beschlossen.

#### 2.2.3.2 Bebauungsplan

Die Marktgemeinde Gablitz hat für das Bauland innerhalb des Gemeindegebietes flächendeckend einen Bebauungsplan gemäß NÖ Raumordnungsgesetz 2014 idgF per Verordnung erlassen (Rechtsstand 4. Änderung, 2016).

Gemäß NÖ Raumordnungsgesetz[1] besteht ein Bebauungsplan aus dem Wortlaut der Verordnung und den dazugehörigen Plandarstellungen. Der Bebauungsplan hat die Straßenfluchtlinien, die Bebauungsweise und die Bebauungshöhe bzw. die höchstzulässige Gebäudehöhe festzulegen. Es können auch weitere Festlegungen getroffen werden, wie beispielsweise Schutzzonen für einen baukünstlerisch oder historisch erhaltungswürdigen Baubestand, sonstige Altortgebiete, die harmonische Gestaltung der Bauwerke in Ortsgebieten, Baufluchtlinien, Mindestmaße von Bauplätzen, Bebauungsdichte oder höchstzulässige Geschoßflächenzahl, Freiflächen und deren Ausgestaltung, etc.[2] Weiters dürfen im Bebauungsplan auch Regelungen für das Grünland und für Bauwerke auf Verkehrsflächen getroffen werden, sofern dies für die Erreichung der Zielsetzungen des örtlichen Raumordnungsprogrammes erforderlich ist.[3]

#### 2.2.3.3 Klimabündnis

Das Klimabündnis ist das größte Klimaschutz-Netzwerk in Europa, in dem Gemeinden, Schulen und Betriebe eine Partnerschaft mit indigenen Organisationen im Amazonas eine Partnerschaft bilden. Es wurde 1990 in Frankfurt am Main gegründet und ist mittlerweile europaweit in 18 Ländern aktiv. Die Initiative hat sich die Verringerung klimaschädlicher Emissionen und den Schutz des Regenwaldes zum Ziel gesetzt.[4]

[1] Amt der NÖ Landesregierung, NÖ Raumordnungsgesetz 2014 idgF, Abschnitt IV, § 29 Abs. 3

[2] Amt der NÖ Landesregierung, NÖ Raumordnungsgesetz 2014 idgF, Abschnitt IV, § 30 Abs. 2

[3] Amt der NÖ Landesregierung, NÖ Raumordnungsgesetz 2014 idgF, Abschnitt IV, § 30 Abs. 3

[4] http://www.klimabuendnis.at/start.asp?ID=100975&b=334&b2=619&am=; abgerufen am 10.09.2013

Die Marktgemeinde Gablitz ist dem Klimabündnis im Jahr 2000 beigetreten. Gemeindeaktivitäten werden in den Bereichen Energie, Mobilität, Beschaffung & Entsorgung, Bereichsübergreifende Aktivitäten, Zusammenarbeit mit anderen Gruppierungen/Gemeinden und einem Arbeitskreis gesetzt.[5]

#### 2.2.3.4 Bodenbündnis

Die Marktgemeinde Gablitz ist Teil des Bodenbündnisses Österreich seit dem 10.12.2009. Es handelt sich dabei um einen Zusammenschluss von Städten und Gemeinden in Europa, mit dem gemeinsamen Ziel, sich aktiv für einen nachhaltigen Umgang mit Böden einzusetzen. Durch den Beitritt und auf Grundlage des gemeinsamen Manifestes hat sich auch die Marktgemeinde Gablitz dazu verpflichtet, auf lokaler Ebene entschlossenes Handeln im Bewusstsein der globalen Mitverantwortung zu zeigen.[6] Das Manifest beinhaltet als übergeordnetes Ziel den nachhaltigen Umgang „*mit allen Arten von Böden zur Erhaltung und Förderung aller Bodenfunktionen sowie der Bodenressourcen und des Natur- und Kulturerbes für die jetzigen und zukünftigen Generationen sowie die sozial gerechte Boden- und Landnutzung*“[7].

[5] http://www.klimabuendnis.at/start.asp?id=106653; abgerufen am 10.09.2013

[6] http://www.bodenbuendnis.at/; abgerufen am 10.09.2013

[7] http://www.bodenbuendnis.org/organisation/manifest/; abgerufen am 10.09.2013

# 3 Grundlagen für die Gemeindeentwicklung

## 3.1 Überörtliche Gegebenheiten

Die Marktgemeinde Gablitz liegt gut 20 km westlich des Stadtzentrums der Bundeshauptstadt Wien im Bereich des Wienerwaldes. Umgrenzt wird das Gemeindegebiet von folgenden Nachbargemeinden (von Norden beginnend im Uhrzeigersinn): Marktgemeinde Tulbing, Marktgemeinde Mauerbach, Stadt Wien (14. Bezirk), Stadtgemeinde Purkersdorf, Marktgemeinde Tullnerbach und Marktgemeinde Sieghartskirchen. In der Einteilung des niederösterreichischen Landesgebietes in fünf Hauptregionen ist Gablitz der Region „NÖ-Mitte“ zugeordnet. Die Marktgemeinde Gablitz zählte innerhalb des Bundeslandes Niederösterreich bis zum 31.12.2016 zum politischen Bezirk Wien-Umgebung, seit 1.1.2017 ist die Marktgemeinde Gablitz dem Bezirk St. Pölten Land zugehörig.

### *3.1.1 Sektorale Raumordnungsprogramme*

Die Verknüpfungen der sektoralen Raumordnungsprogramme des Landes NÖ zur Marktgemeinde Gablitz werden bereits im Kapitel 2.2.2.2 kurz angedeutet. Die für die Marktgemeinde relevanten sektoralen Raumordnungsprogramme und deren wesentliche Inhalte werden kurz erläutert:

Im sektoralen Raumordnungsprogramm Zentrale Orte LGBl 8000/24-1 ist die Marktgemeinde Gablitz als „allgemeiner Standort für zentrale Einrichtungen“ definiert. Als solcher ist gemäß § 6 des sektoralen Raumordnungsprogrammes das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet, das innerhalb der Gemeinde die Funktion des Hauptortes der Gemeinde erfüllt und zentrale Einrichtungen der Grundversorgung, überwiegend für die Gemeindebevölkerung aufweist, definiert.

Im Fremdenverkehrsraumordnungsprogramm LGBl 8000/27-0 wird die Marktgemeinde Gablitz als allgemeiner Standort, als Eignungsstandort und als Ausbaustandort eingestuft. Die verschiedenen Kategorien werden in § 4-6 des Raumordnungsprogrammes definiert und sind auf der Ausstattung und Eignung der jeweiligen Gemeinde hinsichtlich Fremdenverkehrsaktivitäten begründet.

Die Marktgemeinde Gablitz ist im Freizeit- und Erholungsraumordnungsprogramm LGBl 8000/30-0 als Erholungsraum ausgewiesen. Es gibt Festlegungen bezüglich des geforderten Grundangebots an die Bevölkerung einer Gemeinde, je nach Einstufung gemäß des Zentrale-Orte-Raumordnungsprogrammes. Demnach sind für allgemeine Standorte für zentrale Einrichtungen Institutionen für die Erwachsenenbildung (gelegentliche Einzelveranstaltungen) vorzusehen.

Das Schul-Raumordnungsprogramm LGBl 8000/29-1 definiert die Marktgemeinde Gablitz als Volksschulstandort.

Die Verordnung über ein sektorales Raumordnungsprogramm über die Freihaltung der offenen Landschaft LGBl 8000/99-0 betrifft das gesamte Gemeindegebiet, somit dürften im Flächenwidmungsplan der Gemeinde im gesamten Gemeindegebiet Offenlandflächen ausgewiesen werden.

### *3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm südliches Wiener Umland*

Folgende Festlegungen gemäß § 4 der Verordnung über ein regionales Raumordnungsprogramm südliches Wiener Umland (LGBl. Nr. 67/2015) sind als Maßnahmen für den Naturraum im Gemeindegebiet von Gablitz ausgewiesen:

- Landwirtschaftliche Vorrangzonen: Zusammenhängende Flächen, die eine besondere natürliche Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung aufweisen oder für das Erscheinungsbild der Kulturlandschaft von Bedeutung sind
- Erhaltenswerte Landschaftsteile: Komplexlandschaften oder wertvolle Einzelbiotope von regionaler Bedeutung

### 3.1.3 Wienerwald-Deklaration

In der im Jahre 1987 verabschiedeten Wienerwald-Deklaration wurde von den Bundesländern Wien und Niederösterreich ein Bekenntnis zum Schutz des Wienerwaldes abgelegt. Im Jahre 2002 erfolgte eine Neuformulierung der Deklaration seitens der Planungsgemeinschaft Ost (PGO), einer gemeinsamen Organisation der Länderverwaltungen Burgenland, Niederösterreich und Wien zur Abstimmung und Koordination raumordnungsrelevanter Fragestellungen.

### 3.1.4 Kleinregion Troppberg

Gemeinsam mit den Marktgemeinden Tullnerbach, Pressbaum und der Stadtgemeinde Purkersdorf hat sich die Marktgemeinde Gablitz zur Kleinregion „Troppberg“ zusammengefunden, in deren Rahmen das Projekt „Wandern rund um den Troppberg“ umgesetzt wurde.

### 3.1.5 SUM (Stadt-Umland-Management)

Die Stadt Wien und die angrenzenden niederösterreichischen Umlandgemeinden haben aufgrund ihrer intensiven Wechselbeziehungen in den letzten Jahren eine verstärkte Zusammenarbeit (z. B. SUM, Stadt-Umland-Management) initiiert, da in diesem wachsenden Ballungsraum eine über administrative Grenzen hinweggehende Regionalplanung und –entwicklung von entscheidender Bedeutung ist. Es werden gemeinsame Projekte umgesetzt, der Fokus liegt auf den Bereichen Raumplanung, Landschaftsplanung und Verkehr.

Abbildung 1: Mitgliedsgemeinden des Stadt-Umland-Management
Quelle: http://www.stadt-umland.at/index.php?id=77

## 3.2 Bevölkerung

Für die Darstellung der Bevölkerungsentwicklung bzw. -struktur wurden Daten der Statistik Austria („Ein Blick auf die Gemeinde“) herangezogen. In erster Linie wurden Daten der Volkszählungen 2001 und 2011 verwendet, die, falls verfügbar, durch aktuellere Untersuchungen ergänzt wurden.

### *3.2.1 Bevölkerungsentwicklung*

Grundsätzlich ist die Bevölkerungsentwicklung in der Marktgemeinde Gablitz durch einen starken Anstieg der Bevölkerungszahl seit den 1960er charakterisiert, es kam zu einer Verdopplung der Bevölkerungszahl etwa bis zum Jahr 2000 (Stand 1961: 2.057 EW, 2001: 4.393 EW). Im Vergleich dazu stieg die Bevölkerung im politischen Bezirk Wien-Umgebung (ehemalige Bezirkszugehörigkeit der Marktgemeinde Gablitz) im selben Zeitraum um etwa 34 %, im gesamten Niederösterreich um nur 12,5 % (siehe dazu die folgende Abbildung 2).

| Jahr | Gemeinde | | Politischer Bezirk | | Bundesland | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | absolut | 1869=100 | absolut | 1869=100 | absolut | 1869=100 |
| 1869 | 753 | 100 | 66.663 | 100 | 1.077.232 | 100 |
| 1880 | 903 | 120 | 71.070 | 107 | 1.152.767 | 107 |
| 1890 | 1.084 | 144 | 73.224 | 110 | 1.213.471 | 113 |
| 1900 | 1.315 | 175 | 78.529 | 118 | 1.310.506 | 122 |
| 1910 | 1.882 | 250 | 86.995 | 130 | 1.425.238 | 132 |
| 1923 | 1.795 | 238 | 89.097 | 134 | 1.426.885 | 132 |
| 1934 | 1.963 | 261 | 90.341 | 136 | 1.446.675 | 134 |
| 1939 | 1.943 | 258 | 89.173 | 134 | 1.455.373 | 135 |
| 1951 | 2.061 | 274 | 90.893 | 136 | 1.400.471 | 130 |
| 1961 | 2.057 | 273 | 89.674 | 135 | 1.374.012 | 128 |
| 1971 | 2.565 | 341 | 94.613 | 142 | 1.420.816 | 132 |
| 1981 | 2.962 | 393 | 99.296 | 149 | 1.427.849 | 133 |
| 1991 | 3.784 | 503 | 109.703 | 165 | 1.473.813 | 137 |
| 2001 | 4.393 | 583 | 118.461 | 178 | 1.545.804 | 143 |
| 2011 | 4.652 | 618 | 125.438 | 188 | 1.614.693 | 150 |
| 2017 | 4.963 | 659 | 130.101 | 195 | 1.665.753 | 155 |

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung in der Marktgemeinde Gablitz im Vergleich zum politischen Bezirk Wien-Umgebung und zum Bundesland Niederösterreich, Quelle: Statistik Austria, 2017

Ein Blick auf die Bevölkerungsentwicklung in den letzten 10 Jahren (2006-2016) zeigt generell einen Anstieg der Bevölkerungszahl, wobei dieser ausschließlich auf eine stärker positive Wanderungsbilanz zurückzuführen ist, die die negative Geburtenbilanz in diesem Zeitraum übersteigt.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung in der Marktgemeinde Gablitz in den Jahren 2006 bis 2016 in absoluten Zahlen, Quelle: Statistik Austria, 2017

| Merkmal/Jahr | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Bevölkerung am 1.1.** | 4.385 | 4.390 | 4.516 | 4.570 | 4.616 | 4.634 | 4.651 | 4.682 | 4.747 | 4.816 | 4.878 |
| **Bevölkerungsveränderung** | | | | | | | | | | | |
| Insgesamt | 5 | 126 | 54 | 46 | 18 | 17 | 31 | 65 | 69 | 62 | 85 |
| durch Geburtenbilanz | -9 | -11 | -17 | -3 | -28 | -3 | -16 | -32 | -7 | -25 | -27 |
| durch Wanderungsbilanz | 14 | 136 | 71 | 44 | 43 | 21 | 48 | 99 | 75 | 88 | 109 |
| **Bevölkerung am 31.12.** | 4.390 | 4.516 | 4.570 | 4.616 | 4.634 | 4.651 | 4.682 | 4.747 | 4.816 | 4.878 | 4.963 |

Der durchschnittliche jährliche Zuwachs im betrachteten Zeitraum (2006-2016) beträgt in relativen Zahlen ausgedrückt rund 1,26 %. Auch bei Betrachtung der durchschnittlichen Wachstumsrate in Zehnjahres-Abständen ist klar ersichtlich, dass im Zeitraum zwischen 1991 - 2001 ein starker Anstieg der Bevölkerungszahl um 16 % zu verzeichnen war, in den Jahren 2001 bis 2011 betrug das Wachstum 7,4 % und in den Jahren 2011 bis 2016 lediglich 7 %.

Mit Stand 31.12.2016 (Quelle: Statistik Austria, 2017) verzeichnet Gablitz eine Einwohnerzahl von 4.963 Personen (Hauptwohnsitz). Weiters haben 1.305 Personen ihren Nebenwohnsitz in der Marktgemeinde Gablitz gemeldet.

### *3.2.2 Statistische Kennwerte zur Bevölkerung*

— Haupt-/Nebenwohnsitz

Trotz der stetigen Bevölkerungszunahme ist die Zahl der Nebenwohnsitze in der Marktgemeinde Gablitz rückläufig. Seit 1981 ist der Anteil der Nebenwohnsitze an den Wohnsitzen gesamt von rund 34 % auf rund 21 % gesunken (siehe dazu auch Tabelle 2).

Tabelle 2: Entwicklung der Nebenwohnsitze in der Marktgemeinde Gablitz gemäß Volkszählung, Quelle: STATcube-Datenbankabfrage vom 02.09.2013, Statistik Austria, ergänzt durch Homepage der Marktgemeinde Gablitz, abgerufen am 19.08.2014

| Jahr | Hauptwohnsitz | Nebenwohnsitz | Wohnsitze gesamt | Anteil NWS an Gesamtzahl |
|---|---|---|---|---|
| **1981** | 2.962 | 1.494 | 4.456 | 33,53 % |
| **1991** | 3.784 | 1.134 | 4.918 | 23,06 % |
| **2001** | 4.393 | 1.285 | 5.678 | 22,63 % |
| **2013** | 4.740 | 1.277 | 6.017 | 21,22 % |

— Haushalte

Die Zahl der Haushalte in der Marktgemeinde Gablitz hat sich von 2001 bis 2013 um etwa 15 % gesteigert (siehe Tabelle 3). Gemäß den vorliegenden Daten bezüglich der Belagszahlen aus dem Jahr 2014 stellen Zweipersonenhaushalte mit 33,3 % aller Haushalte den größten Anteil dar, gefolgt von Einpersonenhaushalten mit 30 %.

Tabelle 3: Entwicklung der Haushalte in der Marktgemeinde Gablitz gemäß Volkszählung, Quelle: STATcube-Datenbankabfrage vom 02.09.2013, Statistik Austria, ergänzt durch Homepage der Marktgemeinde Gablitz, abgerufen am 19.08.2014

| Jahr | Haushalte |
|---|---|
| **1991** | 1.448 |
| **2001** | 1.716 |
| **2014** | 1.981 |

— Altersstruktur

Für das Jahr 2001 zeigt sich für die Altersgruppe der 15 bis 59jährigen ein Anteil von 60 % an der gesamten Wohnbevölkerung. Mit 31.10.2014 weist diese Altersgruppe einen Anteil von 57,6 % auf. Somit ist hier ein leichter Rückgang festzustellen. Derselbe Trend ist auch bei der Gruppe der unter 14jährigen zu beobachten. Hier zeigt sich für das Jahr 2014 ein Anteil von 14,3 %, während im Jahr 2001 der Anteil noch bei 17,1 % lag. Demgegenüber ist eine Zunahme in der Altersgruppe der über 60jährigen um 5,2 % festzustellen (siehe Tabelle 4).

Tabelle 4: Wohnbevölkerung nach Altersgruppen im Vergleich der Jahre 2001 und 2012, Quelle: Statistik Austria, 2012

| Wohnbev. nach Altersgruppen/Jahr | 2.001 | | 2.014 | |
|---|---|---|---|---|
| | abs. | rel. | abs. | rel. |
| 0 - 14 Jahre | 750 | 17,1% | 690 | 14,3% |
| 15 - 59 Jahre | 2.636 | 60,0% | 2.765 | 57,6% |
| 60 und mehr Jahre | 1.007 | 22,9% | 1.350 | 28,1% |
| Insgesamt | 4.393 | 100,0% | 4.805 | 100,0% |

— Staatszugehörigkeit

Tabelle 5: Nicht-österreichische Staatsbürger im Vergleich der Jahre 1991, 2001 und 2014, Quelle: Statistik Austria, 2017

| Jahr | Nicht-österreichische Staatsbürger in % der Wohnbevölkerung | Nicht-österreichische Staatsbürger in absoluten Zahlen |
|---|---|---|
| **1991** | 7,2 | 273 |
| **2001** | 7,9 | 349 |
| **2014** | 9,7 | 467 |

### *3.2.3 Vergleich zu angrenzenden Gemeinden*

Ein Blick auf das Bevölkerungswachstum in den umliegenden Gemeinden (außer Wien) zeigt im Vergleichszeitraum 2006 bis 2016 ebenso einen generellen Anstieg der Bevölkerung, wobei die Gemeinden Mauerbach, Sieghartskirchen, Tulbing und Tullnerbach eine niedrigere Zuwachsrate als die Marktgemeinde Gablitz aufweisen. In der Gemeinde Purkersdorf fällt der Anstieg noch stärker aus als in Gablitz (siehe Tabelle 6).

Tabelle 6: Bevölkerungsentwicklung im Beobachtungszeitraum 2006 bis 2016 in Gablitz und den angrenzenden niederösterreichischen Gemeinden in relativen Zahlen, Quelle: Statistik Austria, 2017

| Gemeinde/Jahr | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | Durchschnitt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Gablitz** | **0,1** | **2,9** | **1,2** | **1,0** | **0,4** | **0,4** | **0,7** | **1,4** | **1,5** | **1,3** | **1,4** | **1,12** |
| Mauerbach | 2,1 | 0,5 | 1,0 | 0,6 | -1,1 | -0,2 | 0,6 | 0,3 | 1,9 | -0,3 | -0,5 | 0,45 |
| Purkersdorf | 2,9 | 0,9 | 1,3 | 1,8 | 2,0 | 1,2 | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 1,2 | 1,7 | 1,32 |
| Sieghartskirchen | 0,2 | 0,7 | 0,6 | 0,3 | 1,2 | 0,9 | 0,1 | 0,2 | 1,0 | 2,5 | 0,0 | 0,70 |
| Tulbing | 0,8 | 0,9 | 2,1 | 0,4 | 1,3 | 0,6 | 0,3 | -0,1 | -0,5 | 1,6 | 0,6 | 0,73 |
| Tullnerbach | 0,0 | 3,4 | 0,0 | 1,5 | 2,7 | 0,6 | 0,8 | -0,3 | 0,5 | 1,1 | -0,5 | 0,89 |

### *3.2.4 Trendentwicklung der Bevölkerungszahl*

Unter Berücksichtigung der in Kapitel 3.2.1dargestellten Bevölkerungsentwicklung der letzten Dekade (ca. 11,2 % Zunahme) ist davon auszugehen, dass bei einer gleichbleibenden Fortschreibung dieser Entwicklung im Jahr 2021 eine Bevölkerungszahl von etwa 5.426 Einwohner, im Jahr 2031 von etwa 6.523 Einwohner und im Jahr 2041 von etwa 7.620 Einwohner zu erwarten wäre.

## 3.3 Siedlungsentwicklung

### *3.3.1 Bestehende Pläne und Programme*

Die Rahmenbedingungen der Siedlungsentwicklung werden in diesem Kapitel kurz dargestellt. Programme, die auf die Siedlungsentwicklung der Marktgemeinde Einfluss nehmen, bestehen sowohl auf regionaler, überörtlicher Ebene (regionales Raumordnungsprogramm südliches Wiener Umland), als auch auf lokaler, örtlicher Ebene (örtliches Raumordnungsprogramm, Bebauungsplan).

— Verordnung über ein regionales Raumordnungsprogramm südliches Wiener Umland LGBl. Nr. 67/2015

Für die Marktgemeinde Gablitz sind Siedlungsgrenzen gemäß § 5 Abs. 1. Z. 2 festgelegt, das Siedlungsgebiet ist zur Gänze von einer Siedlungsgrenze umschlossen. Dies bewirkt, dass die darin bereits gewidmete Baulandmenge (einschließlich allfälliger Verkehrsflächen) nicht vergrößert werden darf. Baulandlücken können jedoch geschlossen werden und Abrundungen des Siedlungsgebietes sind zulässig, wenn die Widmung einer zusätzlichen Baulandfläche durch die Rückwidmung einer Baulandfläche in einem anderen von einer Siedlungsgrenze zur Gänze umschlossenen Baulandbereich ausgeglichen wird.

— Örtliches Raumordnungsprogramm

Das örtliche Raumordnungsprogramm jeder Gemeinde besteht gemäß § 13 NÖ ROG 2014 (LGBl. Nr. 65/2017) jedenfalls aus einem Flächenwidmungsplan, weiters kann die Gemeinde ein örtliches Entwicklungskonzept (gegenständliche Bearbeitung) verordnen. Die 3. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes wurde seitens des Gemeinderates mit Rechtsstand 2012 beschlossen.

— Bebauungsplan (gem. Abschnitt IV NÖ ROG 2014, LGBl. Nr. 65/2017)

Die Marktgemeinde hat mit Rechtsstand 2012 die 4. Änderung des Bebauungsplanes erlassen. Dieser erstreckt sich über das gesamte Siedlungsgebiet und regelt die Bebauung und Verkehrserschließung.

### *3.3.2 Historische Siedlungsentwicklung*

Der Zeitpunkt der erstmaligen Besiedlung des heutigen Gemeindegebietes lässt sich nicht genau festlegen. Im Jahr 1060 erfolgte die erste urkundliche Erwähnung der heute zu Gablitz gehörenden Siedlung Laabach. In den folgenden Jahrhunderten kam es zweimal zu Verwüstungen durch die vorrückenden Türken. Im Jahre 1694 wurden für den Ort 260 Bewohner genannt, im Jahre 1783 406 (inklusive der Siedlungen Laabach, Hauersteig, Hochbuch und Buchgraben).

Gegen Ende des 19. Jahrhunderts gewann Gablitz an Bedeutung als Sommerfrischeort, was mit einer verstärkten Siedlungstätigkeit einherging. Nach einer Stagnation in der Zwischenkriegszeit kam es nach dem Zweiten Weltkrieg, speziell ab den 1960er Jahren, zu einem starken Bevölkerungswachstum durch Zuwanderung, was wiederum eine besonders starke Bautätigkeit bewirkte.

### *3.3.3 Siedlungsstruktur*

Im Jahre 2011 befanden sich im Gemeindegebiet 2.052 Gebäude, was eine Steigerung um 6,3 % gegenüber dem Wert des Jahres 2001 darstellt (1.931 Gebäude). Gablitz zeigt im selben Zeitraum somit etwas stärkere Steigerungen als im Bezirk Wien-Umgebung (12,7 %) bzw. als im Bundesland Niederösterreich (12 %).

Bezüglich der Gebäude mit Wohnungen ist im Zeitraum 2001 bis 2011 ein Anstieg von 10,6 % zu verzeichnen, was deutlich über den Steigerungsraten im Bezirk (10,3 %) bzw. im Land (10,7 %) liegt. Wenn man die Wohngebäude nach der Anzahl der Wohneinheiten

differenziert, sind ebenso in allen Bereichen Steigerungen zu erkennen, besonders ausgeprägt ist der Anstieg bei Wohngebäuden mit sechs bis zehn Wohneinheiten (84,6 %).

Im Jahre 2001 wurden in der Gemeinde insgesamt 2.310 Wohnungen gezählt, davon waren 1.683 (knapp 73 %) als Hauptwohnsitz gemeldet. Der Rest (27 %) verteilt sich auf Wohnungen mit Nebenwohnsitz oder ohne Wohnbesitzangabe. Im Vergleich zu den entsprechenden Werten im Bezirk (etwa 20 %) bzw. im Land (knapp über 16 %) zeigt sich in Gablitz ein höherer Wert an Nichthauptwohnsitzen *(Anm.: aktuellere Zahlen zu den in der Gemeinde vorhandenen Wohnungen werden derzeit von der Statistik Austria nicht angeboten)*.

### *3.3.4 Widmung „Bauland“ im Gemeindegebiet*

In Gablitz gelten knapp 496 ha (27,3 % der gesamten Gemeindefläche) als Dauersiedlungsraum. Die entsprechenden Werte im Bezirk (58,2 %) bzw. im Land (58,7 %) liegen deutlich darüber, was auf die spezielle Lage der Gemeinde im Wienerwald mit hohem Waldanteil zurückzuführen ist. Als Bauland sind rund 228,5 ha gewidmet, was bei einer Gesamtfläche von 1.816, 3 ha einen Anteil von 12,6 % bedeutet. (Stand 31.12.2012). Die fachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die in Gablitz festgelegten Baulandwidmungsarten und beschreibt die Lage innerhalb des Gemeindegebietes.

| Baulandwidmungsart | Schwerpunkte im Gemeindegebiet |
|---|---|
| Bauland-Agrargebiet (BA) | eine Ausweisung in der Hochbuchstraße |
| Bauland-Betriebsgebiet (BB) | an der B 1, im Süden und Norden des Gemeindegebietes |
| Bauland-Kerngebiet (BK) | entlang der B 1 und im Zentrumsbereich (Kloster) |
| Bauland-Sondergebiet (BS) | verstreut im Gemeindegebiet, für Sondernutzungen |
| Bauland-Wohngebiet (BW) | im Anschluss an BK, überwiegender Teil des Siedlungsgebietes |

Tabelle 7: in der Marktgemeinde Gablitz ausgewiesene Baulandwidmungsarten und deren räumliche Schwerpunkte, Quelle: eigene Bearbeitung

Bereits in einem früheren Änderungsverfahren zum örtlichen Raumordnungsprogramm erfolgte flächendeckend die Festlegung von maximal zwei Wohneinheiten im Bauland-Wohngebiet gemäß § 16 Abs. 5 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 65/2017. Unter dieser Bezeichnung dürfen nicht mehr als zwei Wohneinheiten pro Grundstück errichtet werden.

### *3.3.5 Baulandbilanz und Baulandreserven*

Die Erstellung der Baulandbilanz erfolgte anhand des für die Plandarstellung „Bauliche Bestandsaufnahme“ ermittelten Bestandes an Hauptgebäuden (Stand August 2017). Die Erhebungen dazu wurden zum Teil vor Ort (Bauland-Kerngebiet, Bauland-Betriebsgebiet und Bauland-Sondergebiet) bzw. durch Auswertung von Luftbildern (Bauland-Agrargebiet und Bauland-Wohngebiet) und in Zusammenarbeit mit der zuständigen Baubehörde der Marktgemeinde Gablitz durchgeführt. Das Formular zur Baulandbilanz gemäß § 13 Abs. 5 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (LGBl. Nr. 65/2017) ist in den Beilagen ersichtlich.

Generell konnte ein Wert von rund 21 % (gemessen an dem gesamten gewidmeten Bauland) an unbebautem Bauland ermittelt werden. Dieser setzt sich aus vereinzelten nicht konsumierten Bauplätzen, die über das ganze Siedlungsgebiet verteilt zu finden sind, sowie auch aus größeren zusammenhängenden Baulandflächen zusammen. Zieht man nur die für die Wohnnutzung relevanten Widmungsarten (Bauland-Agrargebiet, Bauland-Kerngebiet und Bauland-Wohngebiet) heran, zeigt sich ein Wert von 21,7 % des unbebauten Baulandes (47,65 ha). Größere unbebaute Flächen sind etwa am Ende der Hochbuchstraße (Bereich davon südlich) bzw. im nördlichen Gemeindegebiet (entlang der Linzer Straße) zu finden. Einen großen Anteil an den Baulandreserven in der Gemeinde hat vor allem auch die Bauland-Wohngebiet-Aufschließungszone „Brand“, die gut 8 ha Fläche umfasst (siehe Abbildung 3).

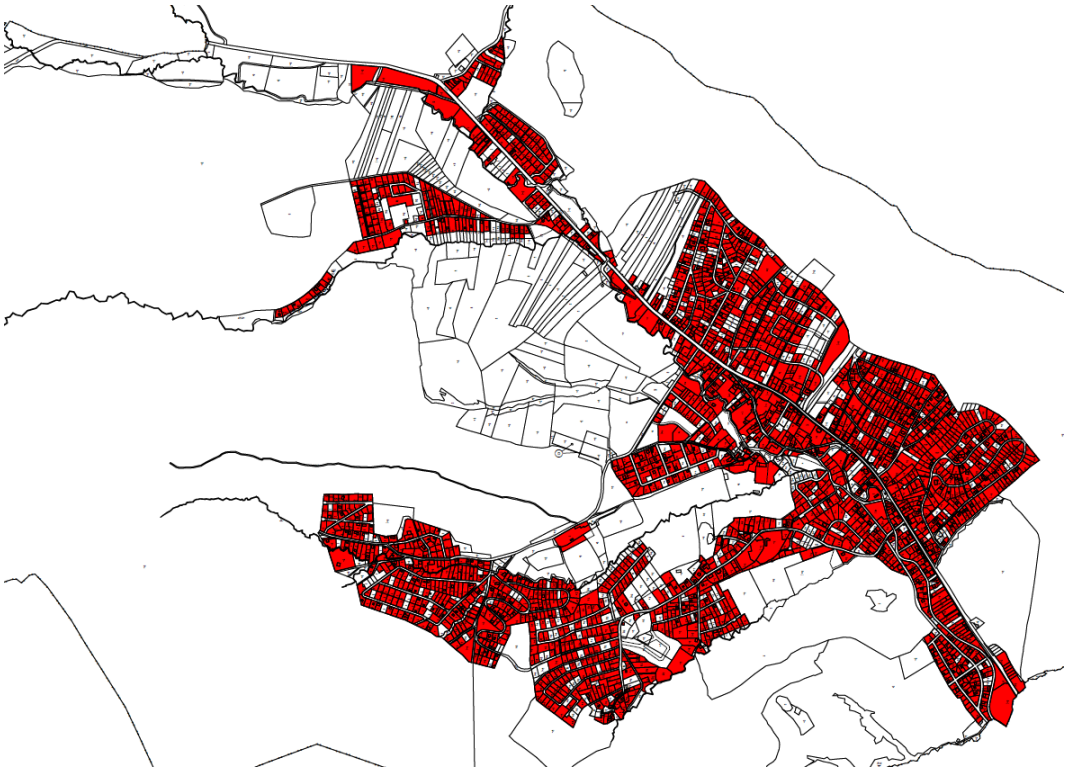

Abbildung 3: Baulandausnutzung

Rot eingefärbte Flächen stellen bereits bebaute Bauplätze dar. Stand August 2017, Quelle: Marktgemeinde Gablitz, eigene Bearbeitung

## 3.4 Wirtschaft & Tourismus

### *3.4.1 Wirtschaftssektoren und Erwerbstätigkeit in Gablitz[8]*

Die Betrachtung der Wirtschaftssektoren der Marktgemeinde Gablitz zeigt deutlich, dass der tertiäre Sektor in Gablitz dominiert. Im Jahr 2011[8] waren am Arbeitsort Gablitz 941 Personen erwerbstätig, wobei ca. 0,5 % dem primären, ca. 22,5 % dem sekundären und ca. 77 % dem tertiären Sektor zuzuordnen sind.

In dem Zeitraum 2001 bis 2011 war eine Zunahme der Beschäftigten im tertiären Sektor um ca. 7 % zu verzeichnen. Der größte Teilbereich des tertiären Wirtschaftssektors in Gablitz stellt der Bereich „Handel“ dar. Der größte Anstieg an Beschäftigten über den Zeitraum 2001 bis 2001 lag in den Bereichen „öffentliche Verwaltung“ und „Erziehung und Unterricht“.

Ein überwiegender Anteil der erwerbstätigen Wohnbevölkerung (im Jahr 2011 1.721 Personen) muss zum Arbeitsplatz aus der Marktgemeinde auspendeln, im Jahr 2011 belief sich diese Zahl auf ca. 81 % der Erwerbstätigen. Die stärkste Pendlerverflechtung weist Richtung Wien, etwa 73 % der Auspendler pendeln zu ihrem Arbeitsplatz in die Bundeshauptstadt (gemessen an den Erwerbstätigen in der Gemeinde sind dies immerhin rd. 60 %). Dem gegenüber pendeln etwa 58 % der am Arbeitsort Gablitz Erwerbstätigen in die Gemeinde ein. Das Pendlersaldo zeigt somit einen Auspendlerüberschuss von ca. 45 %.

[8] Quelle: Statistik Austria, 2017

### 3.4.2 Land- und Forstwirtschaft[8]

Für das Jahr 2010 werden für die Marktgemeinde Gablitz sieben in der Land- und Forstwirtschaft erwerbstätige Betriebe angeführt. Davon sind drei im Haupterwerb und vier im Nebenerwerb tätig. 116 ha des Gemeindegebietes werden von diesen Betrieben bewirtschaftet, wobei ca. 68 % der Fläche auf die Haupterwerbsbetriebe und ca. 32 % auf die Nebenerwerbsbetriebe fallen. Generell sind kleinräumige Kulturflächen pro Betrieb vorherrschend, die drei Haupterwerbsbetriebe bewirtschaften eine Fläche von durchschnittlich je 29,3 ha, die Nebenerwerbsbetriebe 7 ha.

Ca. 37 % der Flächen werden als Ackerland bewirtschaftet wobei an erster Stelle der Anbau von Gerste mit 38 % steht, gefolgt von Weizen und Raps. Weitere 31 % werden als mehrmähdige Wiesen bewirtschaftet, 30 % als Wald. Der Rest verteilt sich auf einmähdige Wiesen, Gebäudeflächen sowie sonstige Nutzungen.

Der Viehbestand in der Gemeinde im Jahr 1999 betrug rund 250 Stk, wovon etwa 45 % auf Geflügelhaltung entfallen, gefolgt von Schafen und Ziegen mit 28 %. Der Rest entfällt auf Pferde, Rinder und Schweine.

### 3.4.3 Tourismus[9]

Die Hauptsaison in Gablitz ist die Sommersaison. In der Sommersaison 2011 standen in der Gemeinde 338 Gästebetten zur Verfügung, der Großteil (rund 88 %) davon entfallen auf Hotels oder ähnliche Betriebe in der 3-Stern-Kategorie. Die Auslastung betrug rund 17 %, insgesamt wurden in den Monaten April bis September 12.232 Übernachtungen registriert.

Demgegenüber standen in der Wintersaison 2010/2011 in der Gemeinde 158 Gästebetten zur Verfügung, wobei wiederum der Schwerpunkt (74 %) bei Hotels oder ähnlichen Betrieben in der 3-Stern-Kategorie liegt. Die Auslastung lag bei 10 %, in den Monaten Oktober bis März wurden 1.856 Übernachtungen verzeichnet.

Die Marktgemeinde Gablitz kann auf eine langjährige Tradition im Fremdenverkehr zurückblicken. Seit dem Beginn der 2000er Jahre ist allerdings ein Rückgang der Nächtigungszahlen festzustellen. Wurden im Jahr 2002 noch 41.000 Übernachtungen registriert, waren es im Jahr 2011 insgesamt nur noch 14.088 Übernachtigungen. Diese Entwicklung ist vor allem auf die geänderten Rahmenbedingungen im Tourismus zurückzuführen, so steht Gablitz in Konkurrenz zu Bettenkapaziät und Preisniveau der Bundeshauptstadt Wien. Aber auch die Verkürzung der Aufenthaltsdauer mit Nächtigungen, sowie die Konzentration auf Topziele dürften mögliche Ursachen für den Rückgang der Nächtigungszahlen sein.

Aufgrund seiner Lage im Wienerwald mit hohem Waldanteil, unterbrochen von Offenlandbereichen, und der Nähe zu Wien ist das Gebiet eine beliebte Wanderregion. Speziell im Bereich des Troppberges im südwestlichen Gemeindebereich an der Grenze zur Marktgemeinde Tullnerbach befinden sich mehrere beschilderte Rundwanderwege. Auf der 542 m hohen Erhebung liegt der Aussichtspunkt Troppbergwarte. Des Weiteren führt der Troppberg-Radweg von Purkersdorf kommend über Gablitz auf den Troppberg.

[9] Quelle: Statistik Austria 2012

## 3.5 Naturraum

Die Marktgemeinde Gablitz erstreckt sich über eine Fläche von 18,16km²[10]. Der überwiegende Anteil von über 80 % erstreckt sich über Wald- und landwirtschaftlich genutzte Flächen.

### *3.5.1 Klimatische und geologische Zuordnung*

Die Marktgemeinde Gablitz liegt im Übergangsbereich vom ozeanischen zum kontinentalen (pannonischen) Klimabereich. Durch den sehr hohen Waldanteil des Gebietes ist das Temperaturregime ausgeglichener, besonders die Temperaturspitzen und –summen liegen unter den Durchschnittswerten für diese Höhenstufen.

Das Jahresmittel der Temperatur liegt bei ca. 8°C (8,3°C in Gablitz). Das Jännermittel bei milden -0,9°C und das Julimittel bei 18,3°C (beide Werte aus Gablitz). Im Schnitt weist das Gebiet 60 Frostwechsel- (die tiefste Temperatur sinkt unter den Gefrierpunkt) und 30 Eistage (die höchste Temperatur bleibt unter dem Gefrierpunkt) auf.

Die Vegetationsperiode (Tagesmitteltemperatur über 5°C) reicht durchschnittlich vom 20. März bis zum 6. November und dauert demnach 231 Tage. Die Temperatursumme in der Vegetationsperiode beträgt 3060°, das sind um 160° weniger als der Durchschnittswert für diese Höhenstufe.

Die durchschnittlichen Jahresniederschlagssummen im Gebiet liegen zwischen 800 mm und 900 mm (die höheren, waldbestandenen Lagen bekommen mehr Niederschlag).

Die vorherrschenden Windrichtungen folgen in den Tälern der Geländeform. Auf den Höhen herrschen West- und Nordwestwinde vor.

Aus geologischer Sicht ist die Marktgemeinde Gablitz der Flyschzone des Wienerwaldes zuzuordnen. An Gesteinen herrschen demnach Sandsteine, Tonschiefer und Mergel vor. In dieser geologischen Zone besteht aufgrund der Beschaffenheit des Untergrundes verstärkt die Gefahr von Hangrutschungen.

Durch die Verwitterung der Ausgangsgesteine entstehen häufig undurchlässige Bodenschichten, die vom Niederschlagswasser nur schwer oder gar nicht durchdrungen werden können. Dadurch treten häufig wechselfeuchte bis wechseltrockene Bodenverhältnisse und der im Gebiet dominante Bodentyp des Pseudogleys auf.

### *3.5.2 Gesetze und Programme zum Schutz des Naturraumes*

Im NÖ Naturschutzkonzept (gem. § 3 NÖ Naturschutzgesetz 2000, LGBl. Nr. 38/2016) ist die Gemeinde der Region NÖ Mitte zuzuordnen.

Nicht zuletzt durch die Lage der Marktgemeinde im Wienerwald unterliegt der Naturraum der Gemeinde einem hohen Schutzstatus. Festlegungen bezüglich des Landschafts-, Natur- und Artenschutzes in der Gemeinde Gablitz sind unter anderem in folgenden Gesetzen und Programmen getroffen:

— Verordnung über ein Regionales Raumordnungsprogramm südliches Wiener Umland

Folgende Festlegungen laut § 2 der gegenständlichen Verordnung sind für das Gemeindegebiet von Gablitz ausgewiesen:

- Landwirtschaftliche Vorrangzonen
- Erhaltenswerte Landschaftsteile

Erläuterungen dazu siehe Kapitel 3.1.2

[10] Homepage der Marktgemeinde Gablitz, abgerufen am 23.10.2014

— Landschaftsschutzgebiet Wienerwald

Das gesamte Gemeindegebiet befindet sich innerhalb der Festlegung „Landschaftsschutzgebiet Wienerwald“. Laut § 8 Abs. 2 NÖ NSchG 2000 LGBl. Nr. 38/2016 sind bei Aufstellung oder Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms, mit Ausnahme der Änderung der Widmungsart innerhalb des Wohnbaulandes und der Festlegung der Widmungsart Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) sowie im Verordnungsprüfungsverfahren von Bebauungsplänen ein Gutachten eines Naturschutzsachverständigen sowie eine Stellungnahme der NÖ Umweltanwaltschaft einzuholen. Zu prüfen sind hierbei die in Abs. 4 genannten Schutzgüter (Landschaftsbild, Erholungswert der Landschaft, ökologische Funktionstüchtigkeit im betroffenen Lebensraum, Schönheit oder Eigenart der Landschaft, Charakter des betroffenen Landschaftsraumes).

— Europaschutzgebiete: Vogelschutzgebiet und FFH-Gebiet Wienerwald-Thermenregion

Folgende Europaschutzgebiete laut § 9 Abs. 2 NÖ NSchG 2000 (LGBl. Nr. 38/2016) sind im Gemeindegebiet ausgewiesen:

- Europaschutzgebiet Vogelschutzgebiet Wienerwald – Thermenregion, Code Nr. AT1211000 (verordnet laut § 9 der Verordnung über die Europaschutzgebiete LGBl. Nr. 48/2016), umfasst den Großteil des Gemeindegebietes mit Ausnahme der Siedlungsbereiche
- Europaschutzgebiet FFH-Gebiet Wienerwald – Thermenregion, Code Nr. AT1211A00 (verordnet laut § 19 der Verordnung über die Europaschutzgebiete LGBl. NR. 48/2016), umfasst das Gemeindegebiet nördlich der B 1 mit Ausnahme der Siedlungsgebiete

Laut § 10 NÖ NSchG 2000 idgF sind Projekte, die nicht unmittelbar mit der Verwaltung eines Europaschutzgebietes in Verbindung stehen bzw. hierfür nicht notwendig sind und die ein solches Gebiet einzeln oder in Zusammenhang mit anderen Plänen und Projekten erheblich beeinträchtigen können auf ihre Verträglichkeit mit den für das betroffene Europaschutzgebiet festgelegten Erhaltungszielen, insbesondere die Bewahrung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der natürlichen Lebensräume und wildlebenden Tier- und Pflanzenarten in diesem Gebiet, zu überprüfen (Naturverträglichkeitsprüfung).

— Naturschutzgebiet „Troppberg“

Diese Schutzgebietsausweisung rund um den 542 m hohen Troppberg (Aussichtswarte) im westlichen Gemeindegebiet erstreckt sich in westlicher Richtung weiter über das Gemeindegebiet der Marktgemeinde Tullnerbach und berührt auch noch Teile der Marktgemeinde Pressbaum.

Gemäß § 11 Abs. 3 NÖ NSchG idgF ist die Widmung von Flächen als Bauland oder als Verkehrsfläche gemäß NÖ ROG 2014 idgF in Naturschutzgebieten unzulässig.

Die Verordnung des Naturschutzgebietes „Troppberg“ erfolgte aufgrund der Ausweisung des Bereiches als Kernzone gemäß § 3 Abs. 2 NÖ Biosphärenpark Wienerwald Gesetz LGBl. 5760-0.

— Biosphärenpark Wienerwald

Der Biosphärenpark Wienerwald wurde 2005 von der UNESCO in die weltweite Liste der Biosphärenparke aufgenommen. Biosphärenparke sind Gebiete, die im Rahmen des UNESCO-Programms „Der Mensch und die Biosphäre“ (MAB) international ausgezeichnet worden sind. Die Ausdehnung des Biosphärenparks umfasst die Fläche des Landschafts-

schutzgebietes Wienerwald, demnach befindet sich das gesamte Gemeindegebiet der Marktgemeinde Gablitz innerhalb der Biosphärenpark-Ausweisung.

Laut § 3 Abs. 2 NÖ Biosphärenpark Wienerwald Gesetz erfolgt die Einteilung des Biosphärenparks in Zonen. Im Gemeindegebiet von Gablitz ist ein Teil einer Kernzone (Naturschutzgebiet Troppberg), mehrere Pflegezonen sowie der restliche Teil der Gemeinde als Entwicklungszone ausgewiesen.

Auswirkungen auf die örtliche Raumordnung sind in § 2 der Verordnung über die Kern- und Pflegezonen des Biosphärenpark LGBl. 5760/1-0 festgelegt. In Kernzonen ist die Widmung von Bauland oder Verkehrsflächen nicht zulässig (siehe oben: Naturschutzgebiet „Troppberg“). Bei Umwidmungen sind nur die Grünlandwidmungsarten Land- und Forstwirtschaft, Ödland/Ökofläche und Freihalteflächen zulässig. In Pflegezonen darf eine Baulandwidmung nur zur Verbesserung der Siedlungsstruktur (Schließung von Baulücken, Abrundung von Siedlungsgebieten) oder wenn im Gemeindegebiet für die beabsichtige Widmung keine andere Fläche in Betracht kommt, erfolgen. Ebenso sind die Widmungen Grünland-Campingplatz und Grünland-Kleingärten nur zulässig, wenn diese im Gemeindegebiet sonst nicht möglich sind.

— Wienerwald-Deklaration

In der im Jahre 1987 verabschiedeten Wienerwald-Deklaration wurde von den Bundesländern Wien und Niederösterreich ein Bekenntnis zum Schutz des Wienerwaldes abgelegt. Im Jahre 2002 erfolgte eine Neuformulierung der Deklaration seitens der Planungsgemeinschaft Ost (PGO), einer gemeinsamen Organisation der Länderverwaltungen Burgenland, Niederösterreich und Wien, zur Abstimmung und Koordination raumordnungsrelevanter Fragestellungen.

Weiters von Belang bezüglich des Schutzes des Naturraumes sind folgende Sektorale Raumordnungsprogramme:

— Verordnung über ein Sektorales Raumordnungsprogramm über die Freihaltung der offenen Landschaft LGBl. 8000/99-0

Laut § 1 dieser Verordnung sollen offene und unbewaldete Landschaftsteile, die typische Elemente der erhaltenswerten Kulturlandschaft bilden, im Interesse der Agrarstruktur, des Fremdenverkehrs, der Naherholung, der Siedlungsstrukturen sowie des Orts- und Landschaftsbildes als solche erhalten bleiben.

In der Anlage zur Verordnung wird das gesamte Gemeindegebiet der Marktgemeinde Gablitz als Fläche angeführt, für die ein öffentliches Interesse zur Erhaltung offener und unbewaldeter Landschaftsteile gemäß § 1 vorliegt.

Laut § 3 darf die Gemeinde in ihrem Flächenwidmungsplan Offenlandflächen für jene Bereiche festlegen, welche dem Ziel gemäß § 1 entsprechen. In Gablitz erfolgte bereits in einem früheren Änderungsverfahren zum örtlichen Raumordnungsprogramm die Festlegung der Widmung Grünland-Land- und Forstwirtschaft-Landwirtschaftliche Vorrangfläche (Glf-LV). Eine Überführung der Flächen in die Widmung Grünland-Land- und Forstwirtschaft-Offenlandflächen (Glf-OF) wurde nicht durchgeführt.

— Verordnung über ein Sektorales Raumordnungsprogramm für die Gewinnung grundeigener mineralischer Rohstoffe LGBl. 8000/83-0

In der Marktgemeinde Gablitz befinden sich keine entsprechenden Eignungszonen bzw. erweiterungsfähigen Standorte, daher ist ein Abbau grundeigener mineralischer Rohstoffe im gesamten Gemeindegebiet nicht möglich.

— Verordnung über ein Sektorales Raumordnungsprogramm über die Windkraftnutzung in NÖ LGBl. 8001/1-0

In der Marktgemeinde Gablitz sind keine Eignungszonen für die Windkraft gemäß NÖ Raumordnungsgesetz 2014 § 20 Abs. 3b idgF ausgewiesen, daher ist im gesamten Gemeindegebiet eine Festlegung der Widmung „Grünland-Windkraftanlage“ ausgeschlossen.

### *3.5.3 Nutzungen des Naturraumes in Gablitz*

Durch die Lage im Wienerwald ist der Waldanteil in der Gemeinde sehr hoch. Er beträgt rund 72 %. Landwirtschaftlich genutzte Flächen machen 12 % aus, gefolgt von Gärten mit rund 10 %. Bebaute Flächen und Verkehrsflächen kommen auf etwa 4,5 %. Der Rest entfällt auf Gewässer und sonstige Flächen (Quelle: BEV, Stand 2005).

Der mit Abstand größte Eigentümer von forstlichen Flächen sind die Österreichischen Bundesforste (97,5 %). Aufgrund der geobotanischen Voraussetzungen dominieren Rotbuchenbestände, die (abhängig von der Höhenlage) mit Eichen, Hainbuchen, Fichte und Tanne vergesellschaftet sind.

Für das Gemeindegebiet der Marktgemeinde Gablitz liegt ein Waldentwicklungsplan (Waldentwicklungsplan Wien-Umgebung, Stand 10/2006) gemäß § 9 Forstgesetz 1975 idgF vor. In diesem sind die Wirkungen des Waldes, insbesondere deren Bedeutung für die Allgemeinheit, nach Maßgabe der §§ 6 bis 8 des Forstgesetzes festgehalten. § 6 regelt hierbei die Funktionen des Waldes. Für die Waldflächen in Gablitz ist flächendeckend als Leitfunktion die Funktion „Wohlfahrt“ ausgewiesen. Im Forstgesetz wird diese Funktion definiert als *„der Einfluss auf die Umwelt, und zwar insbesondere auf den Ausgleich des Klimas und des Wasserhaushaltes, auf die Reinigung und Erneuerung von Luft und Wasser“*. Begründet wird diese Einstufung mit der Nähe zu Ballungsräumen (Wien) und der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Aber auch der Schutzfunktion (Lage in der Flyschzone) und der Erholungsfunktion (Wanderwege) kommt eine Bedeutung zu. Zwei kleinräumige „Kleinfunktionsflächen“ (unter 10 ha) sind ausgewiesen: die Laabacher Schenke und der Bereich Hochramalpe aufgrund der vorhandenen Einrichtungen für die Erholungsfunktion (Spielplatz, Wanderwege, Mostheuriger).

Die 12 % der Gesamtfläche des Gemeindegebietes, die landwirtschaftlich genutzt werden, sind durch Grünlandnutzung dominiert. Ackerflächen machen nur etwa ein Viertel aus.

### *3.5.4 Oberflächengewässer und Naturgefahren*

In der Marktgemeinde Gablitz verlaufen mehrere oberflächliche Fließgewässer. Der Gablitzbach quert das Gemeindegebiet von Nordwesten, mehr oder weniger entlang der Linzer Straße durch das Zentrum. Der Höbersbach und der Hauersteigbach münden beide, von Westen kommend, in den Gablitzbach. Weiters verfügt Gablitz über mehrere wasserführende Grabeneinschnitte aus dem Purkersdorfer Forst.

Im Bereich der erläuterten Bäche und Gräben sind rote und gelbe Gefahrenzonen für Hochwässer der Wildbach- und Lawinenverbauung des Gefahrenzonenplanes nach § 11 des Forstgesetzes 1975 idgF ausgewiesen. In der roten Gefahrenzone besteht absolutes Bauverbot für neue Gebäude. Sie umfasst jene Bereiche, die durch Wildbäche derart gefährdet sind, dass ihre ständige Benützung für Siedlungs- und Verkehrszwecke wegen der voraussichtlichen Schadenswirkung oder der Häufigkeit der Gefährdung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich ist. Die gelben Gefahrenzonen zeigen jene Bereiche, deren ständige Benützung für Siedlungs- und Verkehrszwecke infolge der Gefährdung beeinträchtigt ist. Eine Bebauung in den gelben Gefahrenzonen ist unter Einhaltung bestimmter Auflagen nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Die nachfolgende Abbildung 4 zeigt die jeweiligen Gefahrenzonen, blau hinterlegt sind die potenziellen Einzugsbereiche.

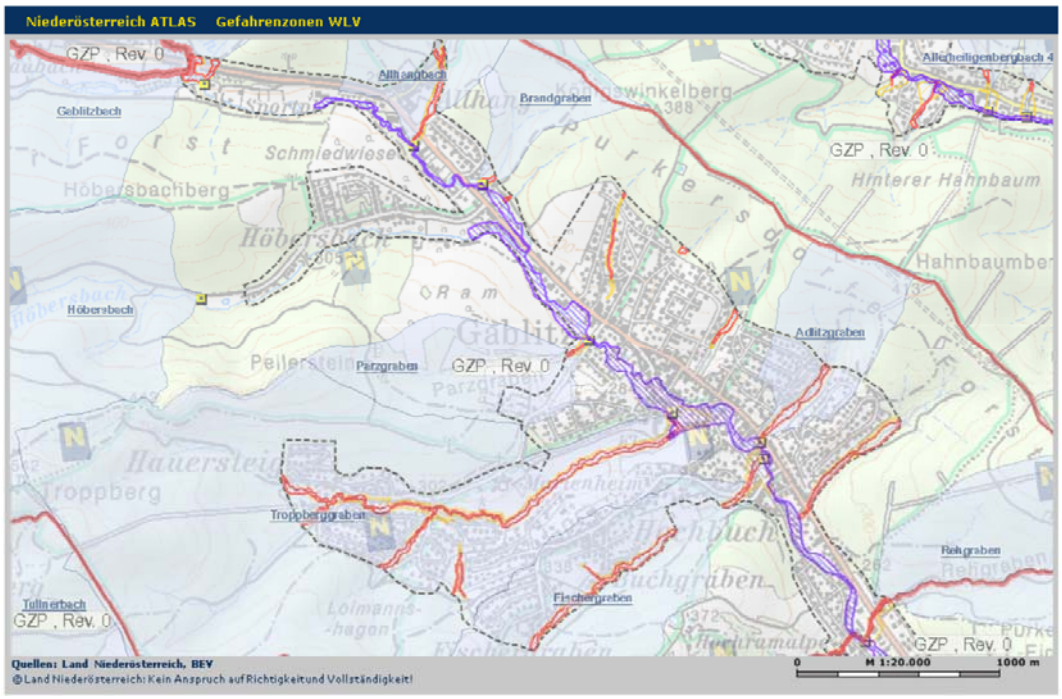


Abbildung 4: Rote und gelbe Gefahrenzonen, Quelle NÖ Atlas, abgerufen am 24.07.2017

Die geogene Gefahrenhinweiskarte des Amtes der NÖ Landesregierung gibt Aufschluss über mögliche Rutsch- und Sturzgefahren. Ein Auszug der Gefahrenhinweiskarte für die Marktgemeinde Gablitz zeigt, dass im Bereich einiger Gräben und entlang des Hauersteigbachs teilweise die orange Kategorie für Rutschprozesse ausgewiesen ist (siehe Abbildung 5). Diese Kategorie bedeutet, dass eine genaue Erkundung mit direkten Aufschlüssen, Probenahmen etc. und die Erstellung eines schriftlichen Gutachtens durch Experten unverzichtbar ist. Die gelbe Kategorie für Rutschprozesse zeigt das Erfordernis einer Vorbegutachtung in Form eines Lokalaugenscheins durch den geologischen Dienst des Landes Niederösterreich.

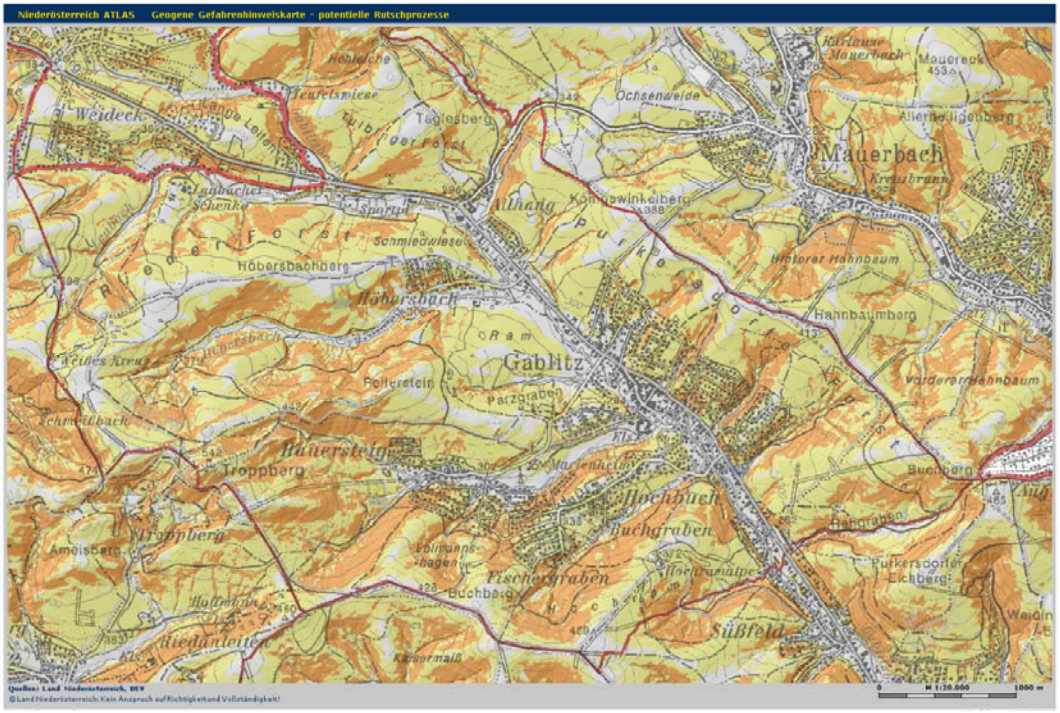


Abbildung 5: Geogene Gefahrenhinweiskarte des Landes NÖ, Quelle NÖ Atlas, abgerufen am 24.07.2017

## 3.6 Mobilität

### *3.6.1 Öffentlicher Verkehr*

#### 3.6.1.1 Österreichische Bundesbahn (ÖBB)

Die Marktgemeinde Gablitz hat keinen unmittelbaren Bahnanschluss. Die Westbahnstrecke verläuft in Purkersdorf bis zum Kreuzungsbereich mit der B 44 (Neulengbacher Straße) und dann entlang dieser Straßenverbindung in südwestlicher Richtung weiter. In diesem Bereich befindet sich die Haltestelle „Purkersdorf“. Von dieser beträgt die Fahrtzeit nach Wien (Bahnhof Hütteldorf) je nach Zugverbindung zwischen sechs und 15 Minuten. Die Entfernung zum östlichen Ortsende von Gablitz beträgt jedoch rund 1,5 km, zum Zentrumsbereich rund 3 km. Eine fußläufige Erreichbarkeit ist somit nicht gegeben.

#### 3.6.1.2 Regionale Buslinien

Durch das Gemeindegebiet von Gablitz werden die Buslinien 447 und 547 (ÖBB Postbus), sowie M (Wieselbus) geführt.

Die Linie 447 verkehrt etwa in der Zeit zwischen 06:00 Uhr und 24:00 Uhr auf der Strecke Wien-Hütteldorf – Allhang bzw. Allhang – Wien-Hütteldorf. In der Regel werden im Gemeindegebiet von Gablitz neun Haltestellen entlang der B 1 bedient, zu den Hauptverkehrszeiten morgens und abends werden auch sieben Haltestellen im westlichen Siedlungsbereich durch eine Kursführung von der B 1 über die Hochbuchstraße, Daniel-Gran-Gasse, Lessinggasse, Bertha-von-Suttner-Gasse und über die Hauersteigstraße zurück zur B 1 angefahren. Des Weiteren gibt es eigene Kursführungen, die nur diesen Bereich bedienen, wobei dann auf der B 1 wiederum Umsteigemöglichkeiten auf überörtliche Kursführungen in Richtung Wien bzw. Allhang bestehen.

Die Intervalle liegen bis ca. 08:30 Uhr in beiden Richtungen (bei Haltestellen entlang der B 1) bei etwa 15 Minuten, der erste Bus aus Hütteldorf erreicht Gablitz um ca. 06:15 Uhr, Richtung Hütteldorf ist die früheste Reisemöglichkeit um 04:50 Uhr. Die Haltestellen entlang der B 1 werden montags bis freitags vor und nach der Mittagszeit stündlich angesteuert, zwischen ca. 11:30 Uhr und ca. 15:30 Uhr verkehren die Busse im stündlichen Intervall. Die letzte Reisemöglichkeit aus Hütteldorf erreicht Gablitz gegen 24 Uhr, die letzte Fahrt nach Hütteldorf verlässt Gablitz gegen 22 Uhr. Die Reisezeit liegt je nach Fahrtrichtung zwischen 15 bis 25 Minuten. An Samstagen liegen die Intervalle zumeist bei 30 bzw. 60 Minuten, an Sonn- und Feiertagen werden Intervalle zwischen 60 und 120 Minuten angeboten.

Die Linie 547 verkehrt im Gemeindegebiet von Gablitz etwa in der Zeit von 07:00 Uhr bis 20:00 Uhr auf der Strecke Wien-Hütteldorf – Gemeinlebarn (einer Katastralgemeinde der Stadtgemeinde Traismauer), mit vereinzelten Kursführungen über Herzogenburg nach Krems/Donau. In Gablitz werden neun Haltestellen an der B 1 angefahren. Die Intervalle sind den Hauptreisezeiten angepasst (kürzere Intervalle morgens Richtung Hütteldorf), überwiegend werden Fahrten alle 60 bis 90 Minuten angeboten. Sonntags verkehrt die Linie 547 nicht.

Die Linie M (Wieselbus) führt von Mauerbach über die Gemeinden Gablitz, Purkersdorf und Pressbaum nach St. Pölten bzw. dieselbe Strecke retour. Die Fahrtzeit von Gablitz in die Landeshauptstadt beträgt etwa 50 Minuten. Die einzige Einstiegs- bzw. Ausstiegsstelle befindet sich beim Gemeindeamt. Die Linie M verkehrt nur werktags, zweimal morgens (Abfahrt Gablitz Gemeindeamt um 06:07 Uhr und 07:07 Uhr in Richtung St. Pölten), sowie zweimal nachmittags (Abfahrt St. Pölten Mo-Do 14:52 Uhr und 15:52 Uhr , Fr 11:52 Uhr und 14:52 Uhr in Richtung Mauerbach, bei etwa einer Stunde Fahrzeit bis Gablitz).

Im Plan „Grundausstattung“ zur Grundlagenforschung sind die Einzugsbereiche in 300 m-Radien um die einzelnen Haltestellen dargestellt. Es zeigt sich, dass der größte Teil der Siedlungsbereiche innerhalb dieser Einzugsbereiche zu liegen kommt. Lediglich das Siedlungsgebiet Höbersbach ist aufgrund seiner abseitigen Lage als weitgehend unversorgt zu bezeichnen.

### *3.6.2 Nicht-motorisierter Individualverkehr (NMIV)*

Entlang der Linzer Straße (B 1) ist im Bereich von der Kreuzung mit der Bergasse im Süden bis zur Siedlung Allhang im Norden mit Unterbrechungen der neben der Fahrbahn verlaufende Gehsteig als Fuß- und Radweg gekennzeichnet (siehe Abbildung 6).

Abbildung 6: Kennzeichnung als Rad- bzw. Fußweg entlang der Linzer Straße

Des Weiteren ist der vom Troppberg über die Laabacher Schenke führende Troppberg-Radweg (Moutainbike-Strecke) in Teilbereichen der anschließenden Streckenführung entlang des Gablitzbaches bis zur Hauersteigstraße als Fuß- und Radweg gekennzeichnet.

Eine weitere Kennzeichnung als Fuß- und Radweg besteht entlang des Klosterweges vom Robinson-Spielplatz bis zur Kirchengasse.

### *3.6.3 Motorisierter Individualverkehr (MIV)*

#### 3.6.3.1 Fließender Verkehr

Das Straßennetz der Marktgemeinde wird in der weiteren Bearbeitung in 3 Ebenen untergliedert (siehe auch Abbildung 7):

— Hauptverkehrsstraßen

Durch das Siedlungsgebiet von Gablitz führt die B 1 (Linzer Straße) als Hauptverkehrsachse, eine ehemalige Bundesstraße und heute der Kategorie Landesstraße B zugeordnet, die von Wien ausgehend über die Bundesländer Niederösterreich, Oberösterreich und Salzburg bis zur Staatsgrenze mit der Bundesrepublik Deutschland führt.

Des Weiteren verläuft die L 2127, von Nordosten aus der Marktgemeinde Mauerbach kommend, über das Gemeindegebiet von Gablitz und mündet im Bereich Allhang in die B 1 (Wiener Straße bzw. Linzer Straße).

— Aufschließungsstraßen

Ausgehend von den Hauptverkehrsstraßen führen Aufschließungsstraßen zu den Wohngebieten nördlich und südlich der B 1 Wiener Straße (Hauersteigstraße von der B1 bis zur Bertha von Suttner-Gasse, Hochbuchstraße von der B1 bis zur Daniel Gran-Gasse).

— Wohnsiedlungsstraßen

In sämtlichen Wohngebieten, die von Gemeindestraßen erschlossen sind, wurde Tempo 30 verordnet. Zusätzlich wurden einige Straßenzüge als Wohnstraße gemäß StVO festgelegt.

Abbildung 7: Straßennetz der Marktgemeinde Gablitz
Quelle: Eigene Bearbeitung, Plangrundlage: DKM

#### 3.6.3.2 Ruhender Verkehr

Folgende öffentliche Parkplätze im Siedlungsbereich sind vorhanden:

— Hamerlinggasse, kurz nach der Abzweigung von der Linzer Straße, gegenüber Gablitzerhof

— Bachgasse

Folgende Parkplätze befinden sich außerhalb bzw. am Rand des geschlossenen Ortsgebietes:

— Laabach, bei der Laabacher Schenke

— Höbersbachstraße, bei der Schamanngasse

— Hauersteigstraße, beim Friedhof

Des Weiteren wurde im Jahr 2011 seitens der Gemeinde ein ungenutzter Parkplatz eines ehemaligen Gastronomiebetriebes an der Linzer Straße gegenüber des Gemeindeamtes angemietet, um die Möglichkeit von „Park&Ride“ und den Umstieg vom Auto auf die Buslinien Richtung Wien und Tulln bzw. den „Wieselbus“ Richtung St. Pölten zu ermöglichen.

## 3.7 Soziale Infrastruktur

### *3.7.1 Bildungs- und Betreuungseinrichtungen*

Wie bereits im Kapitel 2.2.2.2 angeführt, ist die Marktgemeinde Gablitz im Schul-Raumordnungsprogramm (sektorales Raumordnungsprogramm auf Landesebene) als Volksschulstandort definiert.

Folgende Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen sind in Gablitz vorhanden:

— 2 Kindergärten (Kirchengasse und Lefnärgasse) mit jeweils vier Gruppen, eine weitere Einrichtung (eine Gruppe) am Standort der Volksschule (Ferdinand-Ebner-Gasse) ist derzeit nicht in Betrieb (Stand September 2013)

— Betreuungseinrichtung für Kinder im Alter von eineinhalb bis drei Jahren (Gewerbehof, Linzer Straße 89-91) mit einer Gruppe für max. 15 Kinder

— Volksschule (mit Schüler-Hort), Ferdinand-Ebner-Gasse; acht Klassen mit 164 Kindern (Stand Schuljahr 2013/2014)

— für den weiteren Pflichtschulbereich ist der Standort Purkersdorf vorgesehen

— Musikschulverband Wienerwald-Mitte (Gablitz zugehörig, Unterricht wird in Purkersdorf angeboten)

### *3.7.2 Gesundheits- und Sozialwesen*

— 5 praktische Ärzte

— 4 Fachärzte (Kinder- und Jugendheilkunde, Gynäkologie, Dermatologie, Innere Medizin)

— 2 Zahnärzte

— Mütterstudio Wienerwald

— Marienheim (Pensionisten- und Pflegeheim)

— Laurentius-Apotheke

### *3.7.3 Sportstätten und Freizeitinfrastruktur*

Im Gemeindegebiet von Gablitz kommen folgende Erholungs- und Sporteinrichtungen zu liegen:

— Basketball- bzw. Fußballplatz (Hauersteigstraße)

— Sport-, Skater- und Beachvolleyballplatz, Gelände des SV Gablitz (Sportplatzstraße)

— Tennisplätze bzw.-halle (Brauhausgasse)

— Schwimmbad (Lefnärgasse)

Weiters stehen der Bevölkerung 3 Spielplätze in Gablitz zur Verfügung, diese sind:

— Ferdinand Ebner-Gasse (gegenüber der Volksschule)

— Klosterweg (hinter dem Pfarrheim)

— Hauersteigstraße (Robinson-Spielplatz)

## 3.8 Technische Infrastruktur

### *3.8.1 Trinkwasserversorgung*

Das Wasserleitungsnetz in Gablitz wurde in den 1970er Jahren errichtet und seither laufend erweitert. Im Jahre 2009 erfolgte der Verkauf an die EVN AG als neuen Betreiber. Auf einer Gesamtlänge des Versorgungsnetzes von knapp 45 km sind rund 1.900 Wasserabnehmer an die Wasserversorgung angeschlossen (Stand 2009).

### *3.8.2 Abwasserbeseitigung*

Die Länge des Regenwasserkanalnetzes beträgt rund 17.000 lfm, die des Schmutzwasserkanalnetzes rund 51.150 lfm. Die gemeindeeigene Kläranlage befindet sich im Süden des Gemeindegebietes unmittelbar an der Gemeindegrenze zur Stadtgemeinde Purkersdorf. Die Kläranlage ist auf eine Kapazität von 7.000 Einwohner-Gleichwerten ausgelegt. Die Konsensmenge von 7.000 Einwohner-Gleichwerten wird im Jahresmittel unterschritten, die freien Reserven belaufen sich auf etwa 400 Einwohner-Gleichwerten. Allerdings ist auch ein Problem diffuser Fremdeinleitungen bekannt, welches besonders bei Extremniederschlägen spürbar wird. Derzeit wird seitens der Gemeindeverwaltung daran gearbeitet, diese Fremdeinleitungen zu beheben.

### *3.8.3 Abfallentsorgung*

Die Abfallentsorgung in der Marktgemeinde Gablitz erfolgt durch einen privaten Dienstleister. Die Abfuhr von Restmüll von den jeweiligen Haushalten erfolgt einmal monatlich, Biomüll wird je nach Saison auch mehrmals (April bis Oktober) pro Monat abgeführt. Bei den übrigen Fraktionen (Gelber Sack und Altpapier), die im Holsystem entsorgt werden, ist eine Abfuhr in größeren Zeitabständen (etwa alle zwei Monate) vorgesehen.

An der Linzer Straße (B 1) befindet sich knapp nördlich der Höbersbachstraße der Wirtschaftshof der Gemeinde. Der Wertstoffsammelplatz für die Entsorgung von Altstoffen (Bauschutt, Sperrmüll, Textilien, Problemstoffe,...) ist je nach Saison und Bedarf (unregelmäßig) Mittwoch und Freitag nachmittags bzw. Samstag vormittags für die Bevölkerung geöffnet.

### *3.8.4 Energieversorgung*

Die Marktgemeinde Gablitz verfügt über keinen Anschluss an ein Fernwärmenetz. Dahin gehende Analysen haben ergeben, dass die Bebauungsdichte nicht ausreichend ist, um ein Netz wirtschaftlich effizient zu betreiben.

# 4 Zusammenfassung und Analyse der Grundlagen

## 4.1 Überörtliche Gegebenheiten/Interkommunale Initiativen

Gemeindeübergreifende Themenstellungen, die Gablitz und seine Nachbargemeinden gleichermaßen betreffen, sind im regionalen Raumordnungsprogramm südliches Wiener Umland, in der Wienerwald-Deklaration, im Landschaftsschutzgebiet und Biosphärenpark Wienerwald enthalten. Die Einhaltung von Siedlungsgrenzen und die Erhaltung der Kulturlandschaft sind wesentliche gemeinsame Ziele.

## 4.2 Bevölkerung

Aufgrund von Zuwanderung ist die Marktgemeinde Gablitz durch einen konstant starken Anstieg der Einwohnerzahl seit den 1960er Jahren charakterisiert. Seitdem hat sich die Bevölkerungszahl mehr als verdoppelt, in den vergangenen zehn Jahren betrug die Zuwachsrate über 11 %. Derzeit (Stand 2016) leben in Gablitz 6.268 Einwohner, wovon 4.963 Personen hier ihren ordentlichen Wohnsitz gemeldet haben.

Die Fortschreibung eines Anstiegs von ca. 11,2 % pro 10 Jahre würde für die Marktgemeinde Gablitz im Jahr 2023 6.462 Einwohner, im Jahr 2033 6.941 Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitze insgesamt) bedeuten.

## 4.3 Siedlungsentwicklung

Gablitz weist Baulandreserven im Ausmaß von etwa 21% des gewidmeten Baulandes auf, wobei lediglich die Widmungen Wohngebiet mit rund 41 ha und Kerngebiet mit rund 7 ha eine planungsrelevante Größenordnung erreichen. 8 ha des gewidmeten Wohnbaulandes sind als Aufschließungszonen festgelegt.

Aufgrund der flächigen Siedlungsgrenze, die durch das regionale Raumordnungsprogramm südliches Wiener Umland festgelegt ist, ist eine Baulandausweitung nicht möglich. Die bestehenden Baulandreserven würden allerdings unter realen Bedingungen (50% des unbebauten Baulandes verfügbar, durchschnittlich 3 Einwohner je Bauplatz im Bauland-Wohngebiet, bis 100 EW/ha im Bauland-Kerngebiet) Wohnraum für etwa 950 Einwohner schaffen.

Betriebliche Nutzungen befinden sich ausschließlich entlang der B1. Sie sind vorwiegend konzentriert an den beiden Ortseinfahrten, eingestreut allerdings auch im Ortszentrum.

## 4.4 Wirtschaft & Tourimus

Am Arbeitsort Gablitz waren im Jahr 2014 1.000 Personen erwerbstätig. Gablitz ist vom Dienstleistungs-Sektor geprägt, der tertiäre Wirtschaftssektor dominiert mit 77 %, gefolgt vom sekundären Sektor mit 22,5 %, der primäre Sektor liegt bei 0,5 % an der gesamten Wirtschaftsstruktur.

Etwa 81 % der Erwerbstätigen müssen zu ihrem Arbeitsort aus der Gemeinde auspendeln. Die stärkste Pendlerverflechtung besteht zur Bundeshauptstadt Wien.

In Gablitz bewirtschaften 7 land- und forstwirtschaftliche Betriebe rund 118 ha des Gemeindegebietes, wobei ca. zwei Drittel der Fläche von Haupterwerbsbetrieben bewirtschaftet werden.

Die Marktgemeinde Gablitz blickt auf eine lange Tradition als Tourismusort zurück, der überwiegende Anteil fällt auf die Sommersaison. Die Nächtigungszahlen sind seit Beginn der 2000er Jahre rückläufig, was vermutlich auf die Änderungen gewisser Rahmenbedingungen zurückzuführen ist. So steht Gablitz bezüglich Bettenkapazität und Preisniveau in Konkurrenz zu Wien. Aber auch allgemeine Trends, wie beispielsweise die Verkürzung der Aufenthaltsdauer mit Nächtigungen und die Verlagerung auf Ausflugstourismus dürften sich hier auswirken.

## 4.5 Naturraum

Durch die Lage des Gemeindegebietes im Wienerwald ist ein hoher Schutzstatus des Naturraumes gewährleistet. Der Natur- und Landschaftsschutz ist in zahlreichen Verordnungen und Gesetzen definiert, z.B.

— Regionales Raumordnungsprogramm südliches Wiener Umland

— Europaschutzgebiete Wienerwald-Thermenregion

— Landschaftsschutzgebiet Wienerwald

— Naturschutzgebiet Troppberg

— Biosphärenpark-Wienerwald

— Wienerwald-Deklaration

Im gesetzlichen Rahmen sind somit kaum Beeinträchtigungen des Naturraumes zu erwarten.

## 4.6 Mobilität

Gablitz wird von der so genannten Wiener Straße B1, in Gablitz als Linzer Straße bezeichnet, durchquert. Diese ist eine der wichtigsten Ost-West-Verbindungen des niederösterreichischen Landesstraßennetzes und ermöglicht den Einwohnern eine hochrangige Anbindung an das nationale Straßennetz und eine rasche, direkte Verbindung nach Wien. Sie führt aber auch Durchzugsverkehr durch die Gemeinde. Mit der Landesstraße L2127 führt noch eine höherrangige Straßenverbindung in das benachbarte Mauerbach.

Die Hauptstraße, die Höbersbachstraße, die Hauersteigstraße und die Hochbuchstraße sind Sammelstraßen und binden die Siedlungsstraßen als Aufschließungsstraßen an die B1 an. Im niederrangigen Straßennetz befinden sich Wohnsiedlungsstraßen mit unterschiedlich umfangreicher Aufschließungsfunktion.

Gablitz verfügt über keine Anbindung an das Bahnnetz, allerdings verkehren Busverbindungen in regelmäßigen Intervallen nach Wien Hütteldorf/Allhang. Weitere regionale Busverbindungen bestehen nach St. Pölten.

## 4.7 Soziale Infrastruktur

Die Marktgemeinde Gablitz verfügt über zwei Kindergärten und eine Volksschule (mit Schüler-Hort), sowie eine Betreuungseinrichtung für Kleinkinder im Altern von eineinhalb bis drei Jahren. Die Deckung des höheren Pflichtschulbedarfs ist am Standort Purkersdorf vorgesehen.

Im Rahmen der Erstellung des örtlichen Entwicklungskonzeptes hat die Gemeindeverwaltung eine Kapazitätsprüfung der Bildungs- und Betreuungseinrichtungen für Kinder vorgenommen. Diese hat ergeben, dass der Kindergarten (in der Kategorie zweieinhalb bis vierjährige Kinder), der Hort (Nachmittagsbetreuung der Schulkinder) und die Sommerferienbetreuung voll ausgelastet sind. Einzelne Kapazitäten von 4-6 freien Plätzen pro Jahrgang bestehen in der Volksschule und im Kindergarten (in der Kategorie der vier- bis sechsjährigen Kinder). Auch die Betreuungseinrichtung für Kleinkinder von eineinhalb bis drei Jahren weist noch offene Kapazitäten auf, sie ist zur Hälfte ausgelastet.

Die medizinische Grundversorgung ist durch Ärzte, Apotheken und ein Pensionisten-/Pflegeheim gewährleistet.

## 4.8 Technische Infrastruktur

Die Wasserversorgung und das Kanalnetz der Marktgemeinde Gablitz sind hinsichtlich Dimension und Zustand ausreichend.

Die Kläranlage ist auf 7.000 Einwohner-Gleichwerte ausgerichtet, derzeit bestehen im Jahresmittel Reserven von etwa 400 Einwohner-Gleichwerten.

# 5 Strategieentwicklung

## 5.1 Entwicklungswünsche der Bevölkerung

Das örtliche Entwicklungskonzept soll als Leitbild für die Gemeindeentwicklung dienen. Im Oktober 2013 wurden im Rahmen einer Veranstaltung mit Hilfe der GIVE-Methode die Entwicklungswünsche der Gablitzer Bevölkerung erfragt. Diese Methode ist eine Gruppeninterventionsmethode zur Ermittlung der Zukunftsvorstellungen der Teilnehmerinnen/Teilnehmer in zwei Schritten. Zunächst wurden die Kommentare zu vorbereiteten Fragen gesammelt und anschließend mit Punkten bewertet, um eine Prioritätenreihung zu ermöglichen. Die Ergebnisse dienen als Grundlage für die Strategieentwicklung.

**Welche Wohnformen (Wohnungen, EFH,..) sollen in Gablitz in den nächsten 10 Jahren forciert werden?**

| Antwort | Punkte |
|---|---|
| **Einfamilienhausstruktur soll erhalten bleiben** | **5** |
| **keine Wohnblöcke** | **5** |
| im Ortskern Verdichtung, sonst EFH | 3 |
| energieeffiziente Bauten, verdichteter Flachbau | 3 |
| "junges", billiges Wohnen, damit junge Gablitzer bleiben können | 3 |
| Betreutes Wohnen | 2 |
| mehr Wohnungen und diese halbwegs leistbar | 1 |
| EFH in offener und gekuppelter Bauweise | 1 |
| im Ortskern Verdichtung (gekuppelte Bauweise) | 1 |

**Sie soll sich die Bevölkerung in Gablitz in den nächsten 10 Jahren entwickeln?**

| Antwort | Punkte |
|---|---|
| **kein bzw. wenig Wachstum** | **6** |
| max. 6.500 Einwohner sonst Probleme mit Infrastruktur | 1 |
| stabile Struktur; Durchmischung (nicht nur reiche Zuzügler) | 1 |
| Aus für Grundstücksspekulanten, 4.000 m²/160 Personen, scheußliche Wohnblöcke | 1 |

**Wie stellen Sie sich Ihre Mobilität (Verkehr) in Gablitz in 10 Jahren vor?**

| Antwort | Punkte |
|---|---|
| **Belastung durch Schwerverkehr stoppen, dann entsteht ein lebenswertes Gablitz (überregional B1)** | **4** |
| **Stärkung des öffentlichen Verkehrs (Attraktivere Gestaltung von Busplänen, Wartehäuschen, Fahrplan, Fahrtrouten)** | **4** |
| **Taxi** | **3** |
| Anrufsammeltaxi | 2 |
| U-Bahn bis Purkersdorf | 2 |
| Bessere Radweganbindung nach Purkersdorf (Vermeidung mIV) | 2 |
| mehr Radfahrer und Fußgänger | 2 |
| Konzept für Ausarbeitung einer Ortsumfahrung | 2 |
| Fahrgemeinschafts-Plattformen | 1 |
| keine künstlichen Konflikte Individualverkehr/öffentl. Verkehr | 1 |
| 30 km/h in Siedlungen (Überwachung), ÖV in Siedlungen | 1 |

| Wie soll das Ortszentrum von Gablitz in 10 Jahren aussehen? | |
|---|---|
| Antwort | Punkte |
| **mehr Leben (Lokale, Einkaufsmöglichkeiten, Treffpunkt für die Jugend, kulturelle Veranstaltungen** | **11** |
| **Nahversorgung und Freizeitangebot** | **3** |
| Veranstaltungsraum, nutzbar für Jugend bis Senioren (für Bälle, Zusammenkünfte etc.) | 2 |
| dörfliche Struktur | 2 |
| Platz vor der Festhalle/Schule attraktiver gestalten > "Begegnungsplatz im Alltag" | 1 |
| kulturelles Angebot | 1 |
| keine weiteren "Scheußlichkeiten" (Vyborny-Bauten) | 1 |

| Wie soll sich der Naturraum (Landschaftsbild, Erholung) in Gablitz in den nächsten 10 Jahren entwickeln? | |
|---|---|
| Antwort | Punkte |
| **Sanfte "Nutzung" der Natur durch Bevölkerung und Gäste, Vernetzung und Verbesserung der Wander- und Freizeitwege** | **2** |
| **keine neuen Umwidmungen sondern Rückwidmung; Rückwidmung Wiesen z. B. "Brandt"** | **2** |
| Naturraum Vernetzung, keine Zersiedelung | 1 |
| Hundezonen schaffen | 1 |
| mehr Biber | 1 |
| Fremdenverkehrsgemeinde | 1 |
| Landschafts- und Grünraumplan für Ortsgebiet erstellen | 1 |
| gesunde Ernährung für Gablitz | 1 |

| Wie sollen die Generationen in Gablitz in 10 Jahren zusammenleben? | |
|---|---|
| Antwort | Punkte |
| **Betreutes Wohnen+Pflege, beim Bauen auch schon an das Älterwerden denken, Mehrparteienhäuser mit Aufzug** | **4** |
| **wertschätzend** | **2** |
| Hilfswerk in Gablitz - Effizienz | 1 |
| keine Schlafgemeinde | 1 |

## 5.2 Erarbeitung von Entwicklungsszenarien

Um die Bandbreite der Entwicklungsoptionen mit den zu erwartenden Folgen für die Gemeindeentwicklung darzustellen, wurden pointierte Szenarien entwickelt. Als Ergebnis dieses Prozesses stehen folgende 4 Szenarien:

Durch eine Plausibilitätsprüfung wurden die beiden Szenarien „Treiben lassen“ und „Segel setzen“ ausgeschieden. Das Szenario „Treiben lassen“ widerspricht dem gegenwärtigen Prozess zur Erstellung eines örtlichen Entwicklungskonzepts, weil gerade durch das Entwicklungskonzept eine Steuerung der Entwicklung angestrebt wird und eine nicht kontrollierte Nutzung des Baulandes verhindert werden soll. Das Szenario „Segel setzen“ wiederum widerspricht dem Entwicklungswunsch der Bevölkerung und der Entscheidungsträger der Gemeinde das Bevölkerungswachstum in der Gemeinde möglichst zu verhindern. Ein Szenario ohne jeglichen Zuwachs ist allerdings durch Sachzwänge verhindert, da beispielsweise die bestehenden Baulandreserven zu berücksichtigen sind.

### *5.2.1 Szenario „Anker werfen“*

Das Szenario „Anker werfen“ ist als „Notbremse“ zu verstehen. Ziel des Szenarios ist es, den Bevölkerungszuwachs auf einem Minimum zu reduzieren. Im Szenario ist mit den bestehenden Ressourcen (z.B. soziale und technische Infrastruktur) auszukommen, es ist keine Erweiterung vorgesehen. Dies wiederum kann zur Folge haben, dass Kapazitätsengpässe (beispielsweise bei den Kinderbetreuungsplätzen) auftreten.

Tabelle 8: Szenario „Anker werfen“: mögliche Auswirkungen und erforderliche Maßnahmen[11]

| Themenfeld | mögliche Auswirkungen | erforderliche Maßnahmen |
|---|---|---|
| Bevölkerung | • langfristiges Bevölkerungswachstum bis max. 6.500 Einwohner bis 2033 | • Halbierung des Bevölkerungswachstums auf max. 4% pro 10 Jahre |
| Siedlungsentwicklung | • Zentrum Verdichtung<br>• Randgebiete „Einfamilienhausstruktur“ | • Verknappung des zur Verfügung stehenden Baulandes |
| Wirtschaft & Tourismus | • keine spürbaren Impulse | • Flächensicherung und weitere Minimierung von Nutzungskonflikten |
| Naturraum | • keine spürbaren Impulse | • Monitoring: laufende Bedarfsbeobachtung hinsichtl. Projektinitiativen |
| Mobilität | • punktuelle qualitative Optimierung des Netzes | • MIV: qualitative Verbesserungen im untergeordneten Netz prüfen<br>• NMIV: verkehrssichere Achse entlang B1<br>• ÖV: bedarfsorientiertes Angebot prüfen |

[11] farblich gekennzeichnet sind vom Szenario unabhängige Maßnahmen

| | | |
|---|---|---|
| Soziale Infrastruktur | • keine außerordentlichen Kosten durch Erweiterung der Kapazität | • sorgsamer Umgang mit vorhandener Infrastruktur<br>• Engagement und Flexibilität bei Bedarfsdeckung |
| Technische Infrastruktur | • keine außerordentlichen Kosten durch Erweiterung der Kapazität | • sorgsamer Umgang mit vorhandener Infrastruktur<br>• Engagement und Flexibilität bei Bedarfsdeckung |
| Interkommunale Initiativen | • relevante Themenstellungen in Wienerwald-Deklaration und reg. ROP nördl. Wr. Umland | • Monitoring: laufende Bedarfsbeobachtung hinsichtl. Projektinitiativen |

### *5.2.2 Szenario „kontrollierter Rückenwind“*

Im Szenario „kontrollierter Rückenwind“ wird der derzeitige Trend des Bevölkerungswachstums akzeptiert. Das Ziel des Szenarios ist es planvoll die Zielgruppe junge Familien anzusprechen. Gleichzeitig mit der Intensivierung der Bauprojekte für junge Familien und das Zusammenleben von Generationen sollen die Angebote im Bereichen der sozialen Infrastruktur erweitert werden.

Tabelle 9: Szenario „kontrollierter Rückenwind“: mögliche Auswirkungen und erforderliche Maßnahmen[12]

| Themenfeld | mögliche Auswirkungen | erforderliche Maßnahmen |
|---|---|---|
| Bevölkerung | • langfristiges Bevölkerungswachstum bis max. 7.000 Einwohner bis 2033 | • Akzeptanz des Trends zum Bevölkerungs-wachstum |
| Siedlungsentwicklung | • Kapazität auf Nutzung durch „Zielgruppen“ ausrichten (Startwohnungen, junge Familien) | • Verknappung des verfügbaren Baulandes<br>• gezielte Bauprojekte für junge Familien und Zusammenleben von Generationen |
| Wirtschaft & Tourismus | • keine spürbaren Impulse | • Flächensicherung (BB erhalten) und weitere Minimierung von Nutzungskonflikten |
| Naturraum | • keine spürbaren Impulse | • Monitoring: laufende Bedarfsbeobachtung hinsichtl. Projektinitiativen |
| Mobilität | • punktuelle qualitative Optimierung des Netzes, vor allem Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen im ÖV und NMIV | • MIV: qualitative Verbesserungen im untergeordneten Netz prüfen<br>• NMIV: verkehrssichere Achse entlang B1<br>• ÖV: bedarfsorientiertes Angebot prüfen |
| Soziale Infrastruktur | • steigender Bedarf Kinderbetreuung: Kindergarten, Volksschule, Hort, Nachmittags-/Ferienbetreuung | • rechtzeitige Erweiterung des Angebots mit Initiativen zu jungen Familien und Generationen |
| Technische Infrastruktur | • keine außerordentlichen Kosten durch Erweiterung der Kapazität | • Zufahrt Altstoffsammelzentrum, Standort FF<br>• restriktive Bemühung um Kapazitätsreserven |
| Interkommunale Initiativen | • relevante Themenstellungen in Wienerwald-Deklaration und reg. ROP nördl. Wr. Umland | • Monitoring: laufende Bedarfsbeobachtung hinsichtl. Projektinitiativen |

[12] farblich gekennzeichnet sind vom Szenario unabhängige Maßnahmen

## 5.3 Entscheidung

Die beiden Entwicklungsszenarien „Anker werfen“ und „kontrollierter Rückenwind“ wurden zunächst im April 2014 dem Gemeinderat und anschließend im Mai 2014 den Bürgerinnen und Bürgern der Gemeinde vorgestellt. Dabei wurde vielfältig und breit diskutiert. Diese Diskussionsbeiträge sind in Protokollen vermerkt, die dem Bericht beiliegen.

Die Gemeinschaft der politischen Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger, sowie der anwesenden Bürgerinnen und Bürger entschied zu Gunsten des Szenarios „kontrollierter Rückenwind“.

Im Rahmen des Umweltberichts zur Strategischen Umweltprüfung werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen und die Begründung der Entscheidung ebenfalls behandelt.

# 6 Konzepte

## 6.1 Landschaftskonzept

Das Landschaftskonzept ist Teil der Grundlagenforschung zum örtlichen Raumordnungsprogramm (gem. NÖ ROG 2014 § 1 Abs. 1 Z. 9, LGBl. Nr. 65/2017) und dient zur *„Abgrenzung, Bewertung und Funktionszuteilung der einzelnen Landschaftsräume*".

Im Landschaftskonzept sind die naturräumlichen Gegebenheiten, naturschutzrechtliche Festlegungen, die vorhandenen Nutzungen, die Belastung der Landschaft und die typischen Eigenarten der Kulturlandschaft zu berücksichtigen und mit den Zielen des örtlichen Raumordnungsprogrammes abzustimmen.

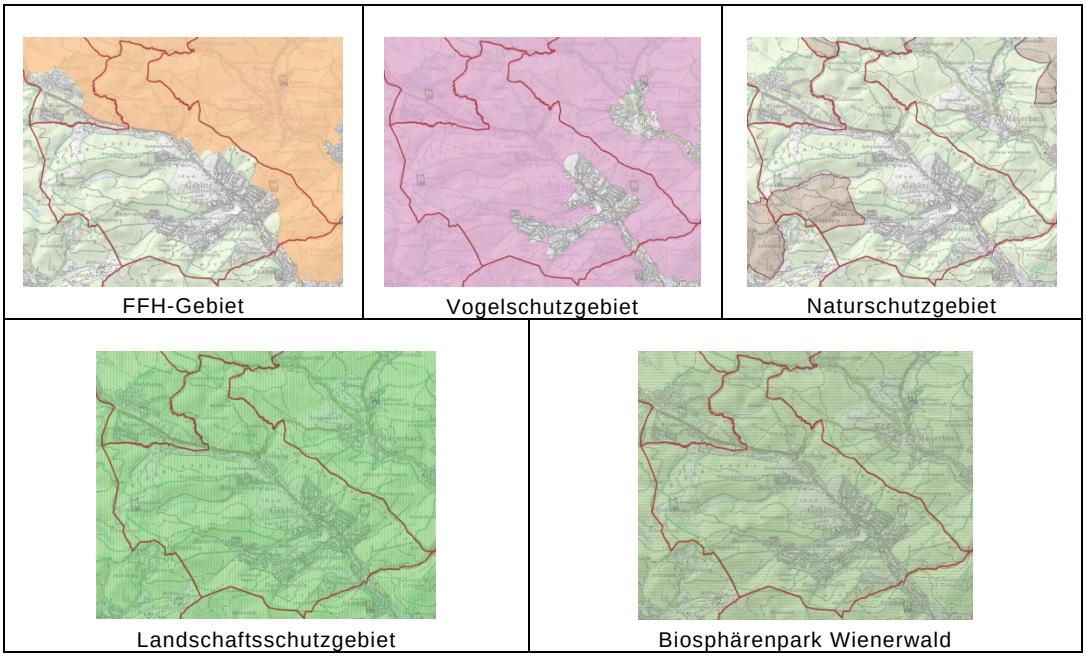


Abbildung 8: Darstellung der naturschutzrechtlichen Vorgaben im Gemeindegebiet von Gablitz, Quelle: NÖ Atlas, abgerufen am 25.07.2017

In Abbildung 8Abbildung 1 ist deutlich zu erkennen, dass die Marktgemeinde Gablitz von mehreren naturschutzrechtlichen Vorgaben betroffen ist, die sich auch teilweise überschneiden bzw. das gesamte Gemeindegebiet betreffen. Diese gesetzlichen Festlegungen sollen, sowie die weiteren, den Natur- und Landschaftsraum betreffenden Pläne und Programme, bereits in das Landschaftskonzept bzw. in das Entwicklungskonzept miteinfließen und Berücksichtigung finden.

### *6.1.1 Funktionszuordnung der Landschaftsräume*

Im Sinne des oben angeführten Zwecks des Landschaftskonzepts werden die einzelnen Landschaftsräume in Zonen gegliedert. Die Abgrenzung erfolgt nach der Funktion der jeweiligen Flächen bzw. nach den überörtlichen Vorgaben. Als besonders erhaltenswürdige Funktionen wurden definiert:

— Natur- und Artenschutz

— Erholung

— Landschaftsbild und Wohlfahrtswirkung

— land- und forstwirtschaftlicher Ertrag

Maßgeblich für das Verständnis der Funktionserhaltungszonen ist, dass die zuvor genannten vier Funktionen für das gesamte Gemeindegebiet von großer Bedeutung und daher auch bei allen Planungsüberlegungen an jedem Standort im Gemeindegebiet zu berücksichtigen sind. Dies wird auch durch die zuvor beschriebene Dichte an rechtlichen Regelungen dokumentiert. Eine Funktionserhaltungszone zeigt jedoch darüber hinaus an, dass die jeweils genannte Funktion im Falle von Zielkonflikten auf kommunaler Ebene höher bewertet wird, als die verbleibenden, da in dem ausgewiesenen Bereich eine besondere Eignung für die Realisierung vorliegt. Die Funktionserhaltungszonen entfalten daher vor allem dann ihre Wirkung, wenn im Zuge von Entwicklungsentscheidungen allfällige Beeinträchtigungen der Funktionen beurteilt werden müssen.

In diesen ausgewiesenen Funktionserhaltungszonen steht das Erhaltungsziel im Vordergrund. Es ist keine Wohnbebauung zulässig, ausgenommen zur Realisierung einer der erhaltungswürdigen Funktionen zuträglichen Nutzung. Die Funktionserhaltungszonen stellen Bereiche dar, in denen auf jeden Fall die ausgewiesenen Funktionen als unbedingtes Erhaltungsziel gelten. Darüber hinaus sind jedoch bei zukünftigen Vorhaben in und außerhalb dieser Funktionserhaltungszonen die überörtlichen Vorgaben (insbesondere naturschutzfachliche Festlegungen) in Betracht zu ziehen.

Die Abgrenzung der Funktionserhaltungszonen orientiert sich wie bereits erwähnt an bestehenden regionalen und lokalen Plänen und Programmen sowie an naturschutzrechtlichen Festlegungen (z.B. regionales Raumordnungsprogramm südliches Wiener Umland, Biosphärenpark Wienerwald, Waldentwicklungsplanes, Naturschutzgesetz, Europaschutzgebiete, etc.). Die Abgrenzung der jeweiligen Flächen in den verwendeten Grundlagen basiert auf umfangreichen Untersuchungen mit aktuellem Stand. Die Einbindung der Flächenabgrenzungen der Pläne und Programme erfolgt nach Überprüfung der Plausibilität der Festlegungen.

Die folgende Abbildung 9 zeigt alle ausgewiesenen Funktionserhaltungszonen in der Marktgemeinde Gablitz, die im Detail nachfolgend gesondert erläutert werden.

Zusätzlich wurde eine Matrix erstellt, die die Realisierungsbedingungen bei Projektumsetzung in den Funktionserhaltungszonen (sowie für die in Kapitel 6.3.2 festgelegten Ziele und Maßnahmen) aufzeigt (siehe Beilage F).

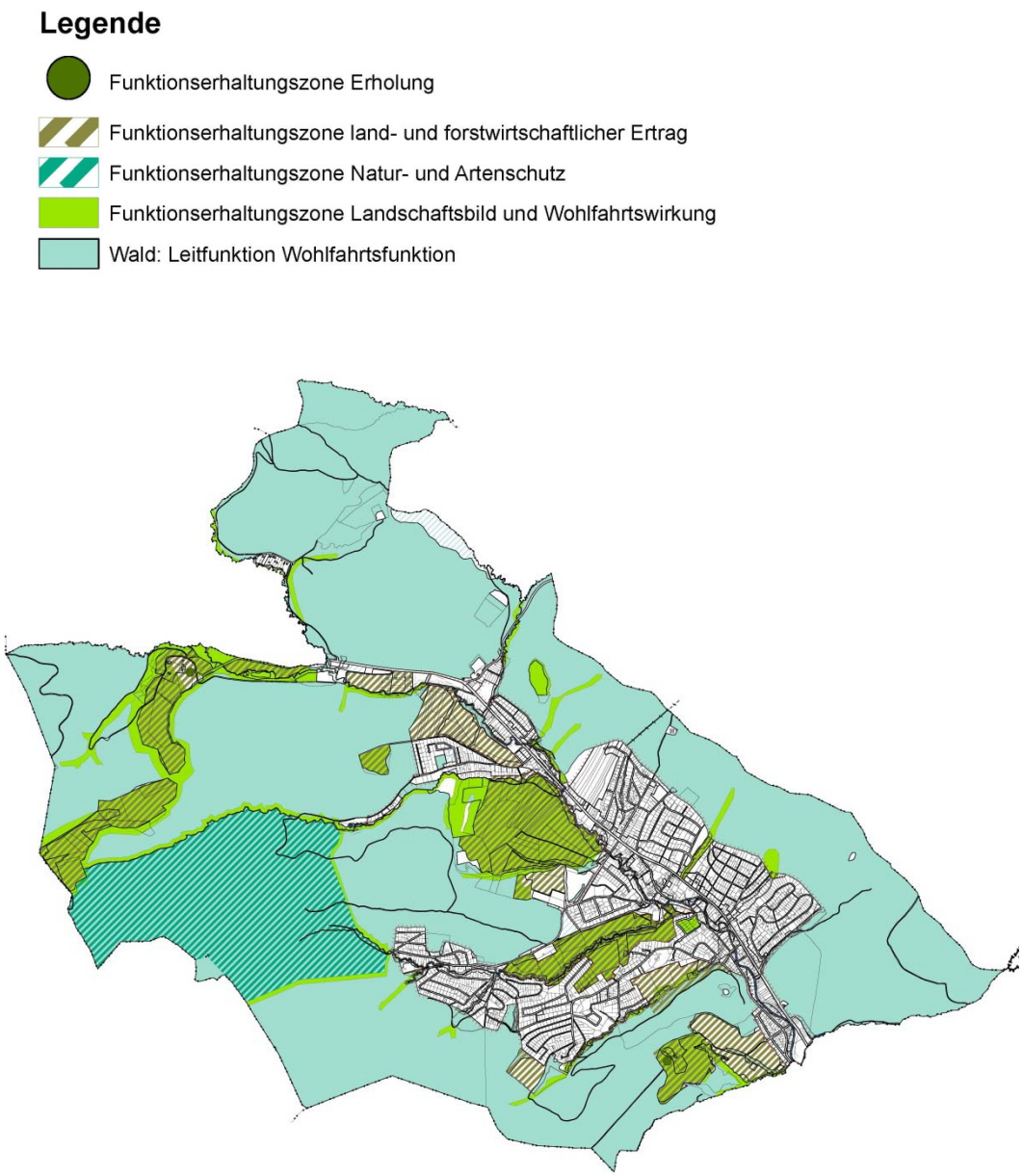


Abbildung 9: Funktionserhaltungszonen in der Marktgemeinde Gablitz
Quelle: eigene Darstellung; Plangrundlagen siehe Anhang

All jene Landschaftsräume außerhalb des geschlossenen – durch eine flächige Siedlungsgrenze abgegrenzten – Siedlungsgebietes, die keiner der besonders erhaltenswürdigen Funktionen zuzuordnen sind, erfüllen eine **Siedlungsfunktion**. Als Siedlungsfunktion ist jedoch im Sinne des Landschaftskonzeptes nicht die Nutzung als Bauland zu verstehen, die durch die flächige Siedlungsgrenze des regionalen Raumordnungsprogrammes südliches Wiener Umland eindeutig quantitativ reglementiert und Bauland somit in Gablitz nicht vermehrbar ist. Vielmehr sind jene unbebauten, teils naturnahen, Landschaftsräume in ihrer Funktion der Deckung menschlicher Bedürfnisse zuzuordnen, wie beispielsweise Gärten, Spielplätze, Sportplätze etc.

#### 6.1.1.1 Funktionserhaltungszone Natur- und Artenschutz

In der Marktgemeinde Gablitz kommen Flächen der Europaschutzgebiete FFH-Gebiet Thermenregion-Wienerwald und Vogelschutzgebiet Thermenregion-Wienerwald zu liegen. Wie auch im NÖ Naturschutzgesetz (NÖ NSchG 2000, LGBl. Nr. 38/2016) erläutert, zielen die Maßnahmen zum Aufbau und Schutz des europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ besonders auf die Sicherung eines günstigen Erhaltungszustands der natürlichen Lebensräume und wildlebenden Pflanzen- und Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse ab. Diese Flächen werden im Landschaftskonzept nicht als Funktionserhaltungszone Natur- und Artenschutz angeführt, weil der Gesamterhaltungszustand der Europaschutzgebiete Gegenstand der Betrachtung ist. Die Verträglichkeit von Eingriffen auf lokaler Ebene wird durch eine Naturverträglichkeitsprüfung bzw. eine Untersuchung der Auswirkungen auf die Umwelt und die betroffenen Schutzgüter sichergestellt.

Die Funktionserhaltungszone Natur- und Artenschutz im gegenständlichen Landschaftskonzept erstreckt sich über das Naturschutzgebiet Troppberg, welches in seiner gesamten Ausdehnung einer Kernzone des Biosphärenpark Wienerwald entspricht.

Das Gebiet ist an der westlichen Gemeindegrenze gelegen und erstreckt sich weiter über Teile der Gemeinden Tullnerbach und Pressbaum.

Die Festlegung als Kernzone des Biosphärenpark Wienerwald erfolgte durch das NÖ Biosphärenpark Wienerwald Gesetz im Jahr 2006. Demnach sind als Kernzonen Gebiete definiert, *„die dem langfristigen Schutz von Lebensräumen, Tier- und Pflanzenarten dienen, und die eine ausreichende Größe und Qualität zur Erfüllung der Schutzziele ausweisen“.*

Im Jahr 2008 wurde die Kernzone per Verordnung auch als Naturschutzgebiet ausgewiesen. Gemäß § 11 Abs. 3 (NÖ NSchG 2000) ist die Widmung von Flächen als Bauland oder als Verkehrsfläche in Naturschutzgebieten nicht zulässig.

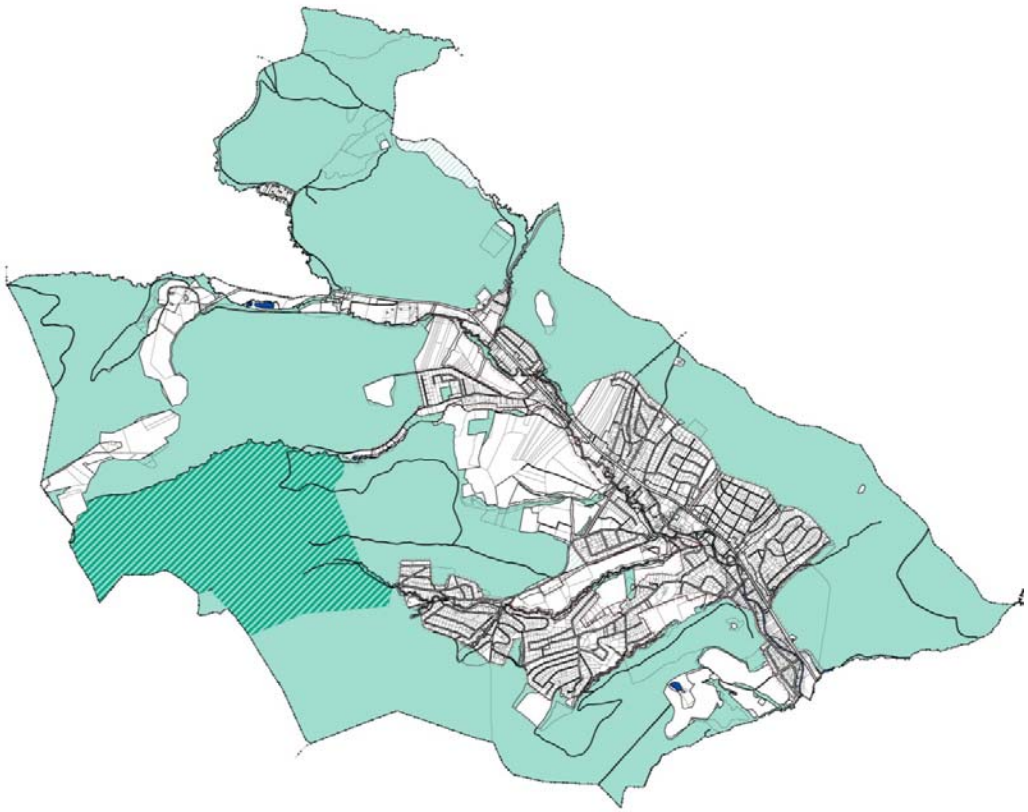

Abbildung 10: Funktionserhaltungszone Natur- und Artenschutz
Quelle: eigene Darstellung; Plangrundlagen siehe Anhang

In den ausgewiesenen Bereichen der Funktionserhaltungszone Natur- und Artenschutz ist, wie die Bezeichnung bereits verdeutlicht, die Berücksichtigung der Umwelt im Hinblick auf die Erhaltung der Einzigartigkeit des Naturraums sowie gefährdeter und schutzwürdiger Arten maßgeblich. Auf den dargestellten Flächen steht einerseits die Erhaltung der Funktion im Vordergrund, andererseits sind dabei jedoch immer auch die überregionalen Planungen – im Besonderen die naturschutzrechtlichen Festlegungen bei Änderungen im Flächenwidmungsplan bzw. bei Bautätigkeiten oder sonstigen Vorhaben – zu berücksichtigen.

#### 6.1.1.2 Funktionserhaltungszonen Erholung

Der überwiegende Teil der außerhalb des geschlossenen Siedlungsbereichs der Marktgemeinde Gablitz gelegenen Grünlandflächen ist Wald nach dem Forstgesetz. Gemäß Waldentwicklungsplan ist die Leitfunktion des Waldes die Wohlfahrtsfunktion. Der Erholungsfunktion wird ein erhöhtes öffentliches Interesse beigemessen. Daher sollen in der gegenständlichen Funktionserhaltungszone die Wohlfahrts- sowie die Erholungsfunktion unbeeinträchtigt bleiben und zukünftige Vorhaben dementsprechend an die Waldfunktion angepasst werden. Darüber hinaus sind im Waldentwicklungsplan zwei Kreisfunktionsflächen (dies sind Flächen kleiner als 10 ha) mit Erholungsfunktion ausgewiesen. Diese beiden Bereiche sind die Laabacher Schenke und die Hochramalpe.

Die Kreisfunktionsfläche Laabacher Schenke im Westen des Gemeindegebietes wird beschrieben mit den Schlagworten „Radwege“, „Wanderwege“ und „Mostheuriger“. Für die Kreisfunktionsfläche Hochrampale im Südosten des Gemeindegebietes sind die Informationen „Ausflugsziel“, „Teich“, „Wanderwege“ und „Spielplatz“ angeführt. Diese beiden Bereiche werden im Kapitel 0 detaillierter behandelt.

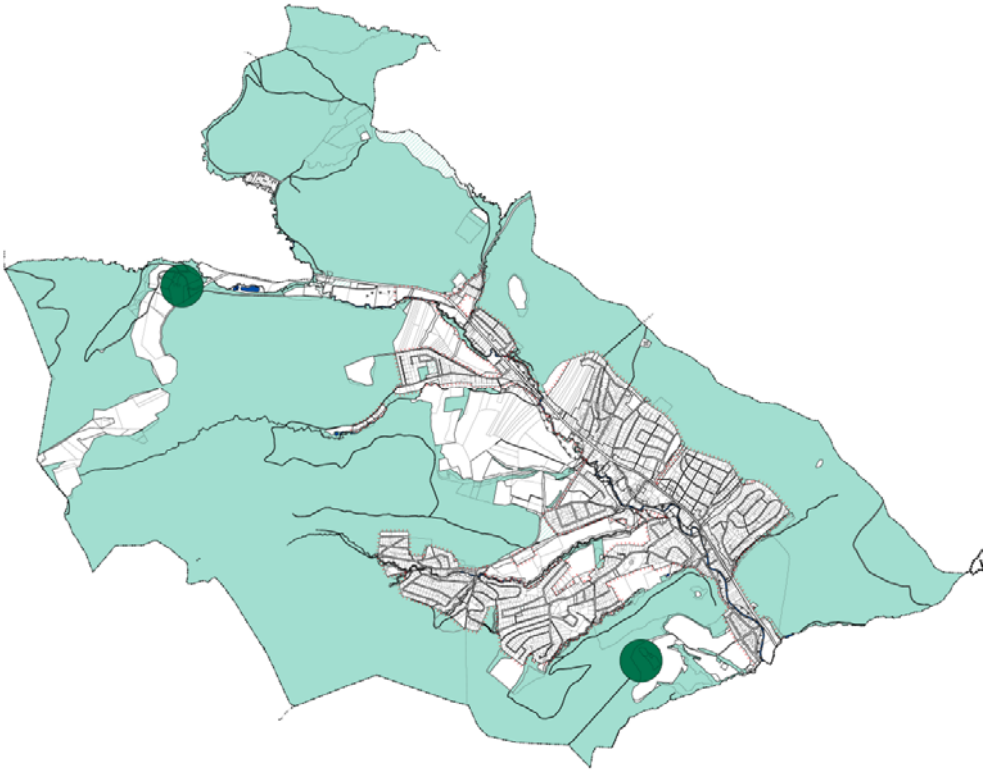

Abbildung 11:Funktionerhaltungszonen Erholung
Quelle: eigene Darstellung; Plangrundlagen siehe Anhang

Die Kreisfunktionsflächen Laabacher Schenke und Hochramalpe sind in der Plandarstellung zum Landschaftskonzept als Sonderstandorte mit Tourismusbedeutung dargestellt.

#### 6.1.1.3 Funktionserhaltungszonen Landschaftsbild und Wohlfahrtswirkung

Das gesamte Gemeindegebiet der Marktgemeinde Gablitz liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Wienerwald. Dies verdeutlicht die hohe Qualität und die Schutzwürdigkeit der Landschaft.

Im regionalen Raumordnungsprogramm südliches Wiener Umland wurden erhaltenswerte Landschaftsteile ausgewiesen. Diese sind definiert als *„Komplexlandschaften oder wertvolle Einzelbiotope von regionaler Bedeutung“.* Die erhaltenswerten Landschaftsteile wurden in ihrer Funktion als besonders erhaltenswürdig eingestuft und im Landschaftskonzept angeführt.

Weiters wurden die Bereiche der Pflegezone des Biosphärenparks Wienerwald in das Landschaftskonzept aufgenommen. Die Pflegezonen sind nach § 3 des NÖ Biosphärenpark Wienerwald Gesetz idgF Gebiete, die zur Abpufferung der Kernzonen dienen, die Kernzonen funktional verbinden oder zur Zielerreichung des Biosphärenparks dienen. In Gablitz umschließt die Pflegezone die ausgewiesene Kernzone randlich.

Der Funktionserhaltungszonen Landschaftsbild und Wohlfahrtswirkung sind darüber hinausgehend die gemäß Waldentwicklungsplan ausgewiesenen Waldflächen zuzuordnen, denen gemäß Waldentwicklungsplan als Leitfunktion die Wohlfahrtsfunktion zugewiesen wurde. Als Wohlfahrtsfunktion ist gemäß § 6 Abs. 2 lit. c des Forstgesetzes 1975 idgF der Einfluss des Waldes auf die Umwelt, insbesondere auf den Ausgleich des Klimas und des Wasserhaushaltes sowie auf die Reinigung und Erneuerung von Luft und Wasser zu bezeichnen.

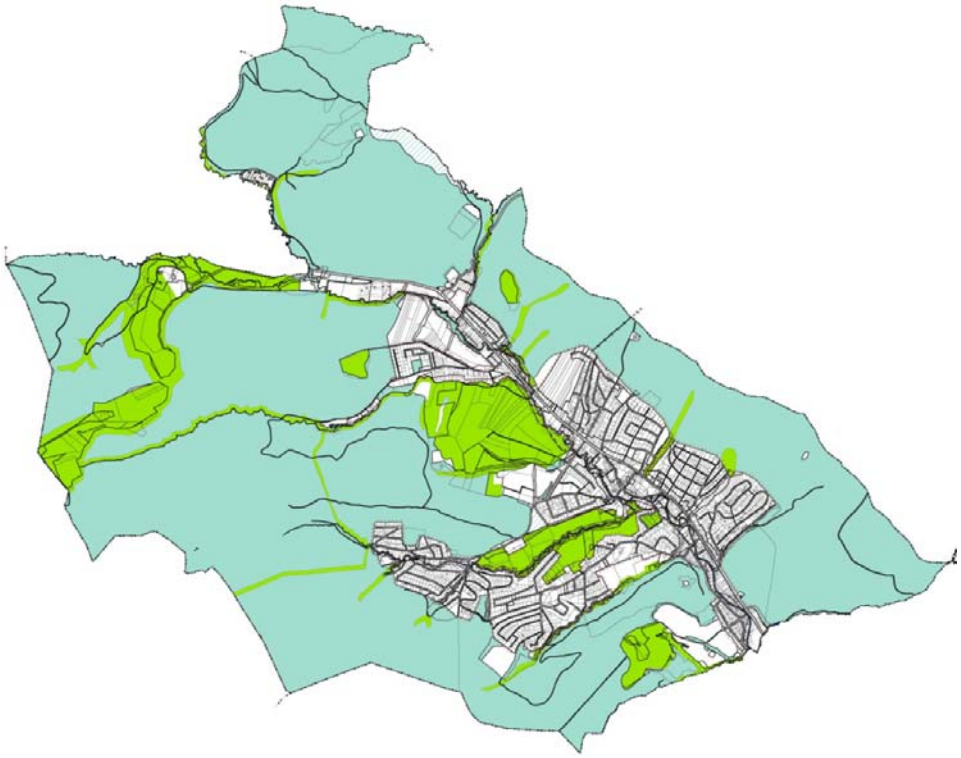

Abbildung 12:Funktionserhaltungszonen Landschaftsbild und Wohlfahrtswirkung
Quelle: eigene Darstellung; Plangrundlagen siehe Anhang

Ungeachtet der ausgewiesenen Flächen der Funktionserhaltungszone Landschaftsbild und Wohlfahrtsfunktion, die auf die Schutzwürdigkeit der einzigartigen Landschaft im Gemeindegebiet abzielen, sind bei etwaigen zukünftigen Vorhaben außerhalb dieser Zonen auf die überörtlichen Vorgaben und Festlegungen, vor allem das Landschaftsschutzgebiet, in die Planungen miteinzubeziehen und Auswirkungen auf die Landschaft respektive das Landschaftsbild so zu verhindern.

#### 6.1.1.4 Funktionserhaltungszonen land- und forstwirtschaftlicher Ertrag

In der Verordnung zum regionalen Raumordnungsprogramm südliches Wiener Umland sind landwirtschaftliche Vorrangzonen ausgewiesen, die im gegenständlichen Landschaftskonzept als Funktionserhaltungszone land- und forstwirtschaftlicher Ertrag übernommen wurden. Als landwirtschaftliche Vorrangzonen sind zusammenhängende Flächen zu verstehen, *„die eine besondere natürliche Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung aufweisen oder für das Erscheinungsbild der Kulturlandschaft von Bedeutung sind“.*

Auch die forstwirtschaftliche Nutzung der Waldflächen wird berücksichtigt. Westlich des Troppbergers an der Grenze zur Marktgemeinde Tullnerbach reicht ein Waldbereich mit der Leitfunktion Nutzfunktion gemäß Waldentwicklungsplan nach Gablitz. Die Fläche innerhalb der Marktgemeinde erstreckt sich über etwa 4,8 ha.

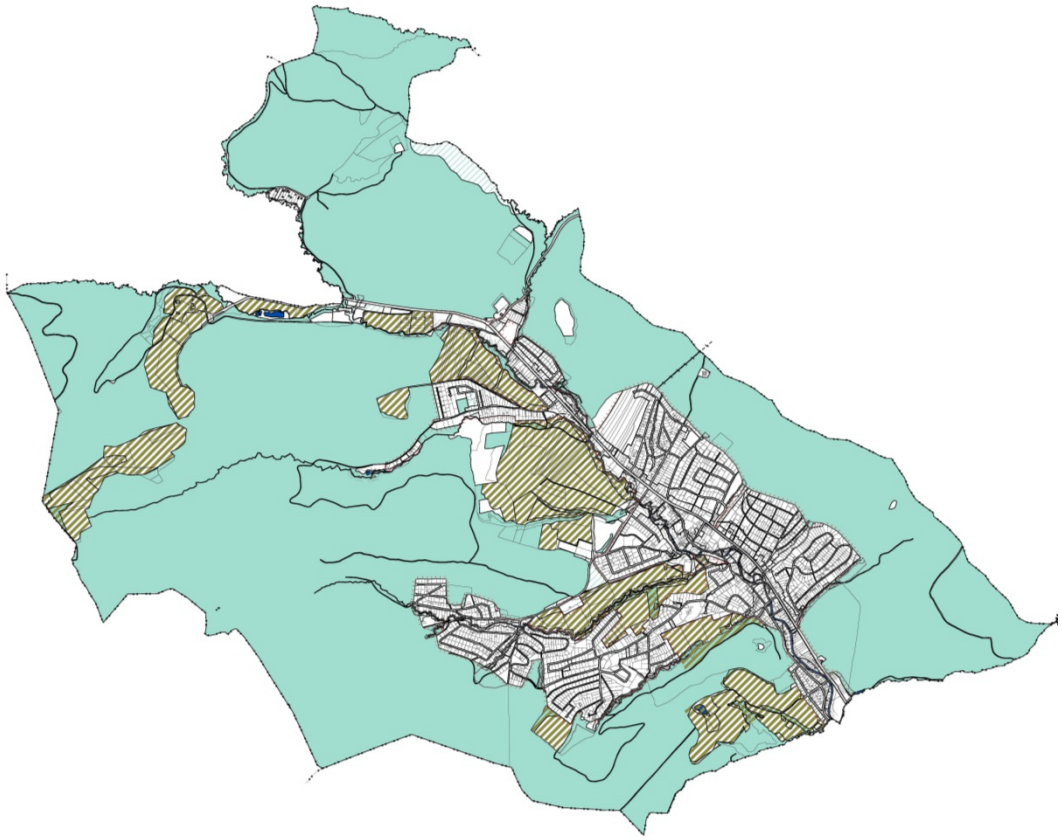

Abbildung 13:Funktionserhaltungszonen land- und forstwirtschaftlicher Ertrag
Quelle: eigene Darstellung; Plangrundlagen siehe Anhang

#### 6.1.1.5 Konfliktbereiche in den Funktionserhaltungszonen: Sonderstandorte

In den Zonen mit besonders erhaltenswürdigen Funktionen wurden 4 Konfliktbereiche lokalisiert. In den Konfliktbereichen steht die Funktionserhaltung des gegenwärtigen Gebäudebestandes im Vordergrund, eine bauliche Erweiterung ist nicht oder nur unter bestimmten Rahmenbedingungen wünschenswert. Es sind dies folgende Sonderstandorte:

— **Laabacher Schenke**

Der Sonderstandort mit Tourimusbedeutung liegt im Westen des Gemeindegebietes. Es handelt sich um eine Weinschenke mit ganzjährigem Betrieb, ein Rundwanderweg bekräftigt die Funktion als Ausflugsziel mit regionaler Bedeutung. Im Gebiet „Laabach“ sind neben der Schenke noch weitere Einzelgebäude situiert (siehe Abbildung 14).

Abbildung 14: Konfliktbereich Laabacher Schenke - Luftbild
Quelle: NÖ Atlas, abgerufen am 19.11.2014

Gemäß Flächenwidmungsplan ist dem Gebiet die Widmung „Grünland Land- und Forstwirtschaft, landwirtschaftliche Vorrangfläche“ zugewiesen. Die Gebäude sind als „erhaltenswerte Gebäude im Grünland“ gemäß § 20 Abs. 2 Z. 4 NÖ ROG 2014 (LGBl. Nr. 65/2017) gekennzeichnet (siehe Abbildung 15).

Der Bereich um die Laabacher Schenke steht im Konflikt mit folgenden Zonen:

— Funktionserhaltungszone land- und forstwirtschaftlicher Ertrag

— Funktionserhaltungszone Erholung

— Funktionserhaltungszone Landschaftsbild und Wohlfahrtswirkung

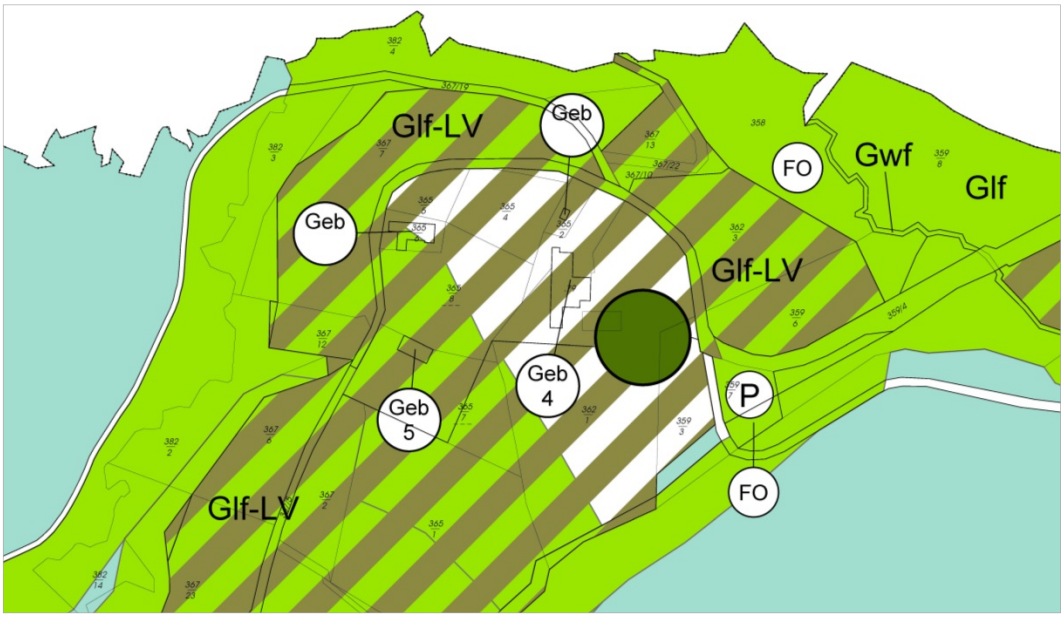


Abbildung 15: Konfliktbereich Laabacher Schenke – Funktionserhaltungszonen
Quelle: eigene Darstellung; Plangrundlagen siehe Anhang

— **Hochramalpe**

Die Hochramalpe liegt an der südlichen Grenze des Gemeindegebietes zu Purkersdorf. Auf etwa 370m Seehöhe liegen ein Gasthaus mit ganzjährigen Betrieb, sowie ein Teich (siehe Abbildung 16). Es handelt sich um ein Ausflugsziel mit regionaler Bedeutung, daher wird die Hochramalpe ebenfalls als Sonderstandort mit Tourismusbedeutung eingestuft.

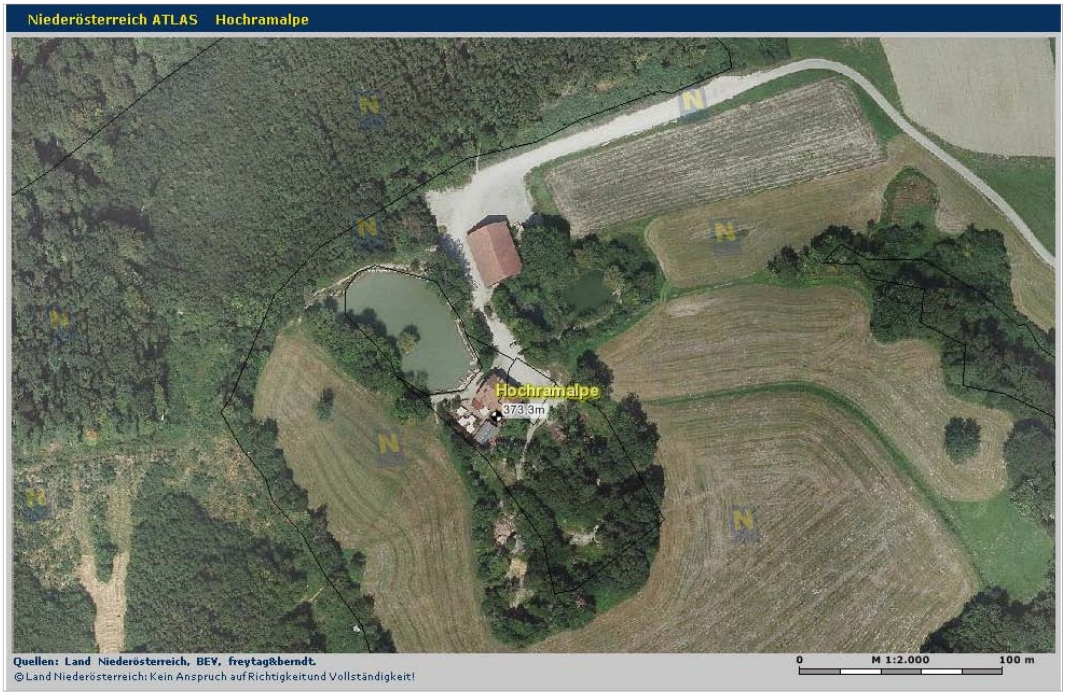


Abbildung 16: Konfliktbereich Hochramalpe – Luftbild
Quelle: NÖ Atlas, abgerufen am 19.11.2014

Wie in der folgenden Abbildung 17 ersichtlich, ist dem Gasthaus die Widmung „Grünland Schutzhäuser“, dem Teich die Widmung „Grünland Wasserflächen“ zugewiesen. Die umliegenden Flächen sind als „Grünland Land- und Forstwirtschaft, landwirtschaftliche Vorrangflächen“ ausgewiesen.

Der Bereich um die Hochramalpe steht im Konflikt mit folgenden Zonen:

- Funktionserhaltungszone land- und forstwirtschaftlicher Ertrag
- Funktionserhaltungszone Erholung
- Funktionserhaltungszone Landschaftsbild und Wohlfahrtswirkung

Abbildung 17: Konfliktbereich Hochramalpe – Funktionserhaltungszonen
Quelle: eigene Darstellung; Plangrundlagen siehe Anhang

**— Siedlungsbereich Teufelswiese**

Der Sonderstandort Teufelswiese liegt im Nordwesten des Gemeindegebietes an der Grenze zu Ollern. Es besteht aus einzelnen bebauten Parzellen außerhalb des geschlossenen Ortsgebietes (siehe Abbildung 18).

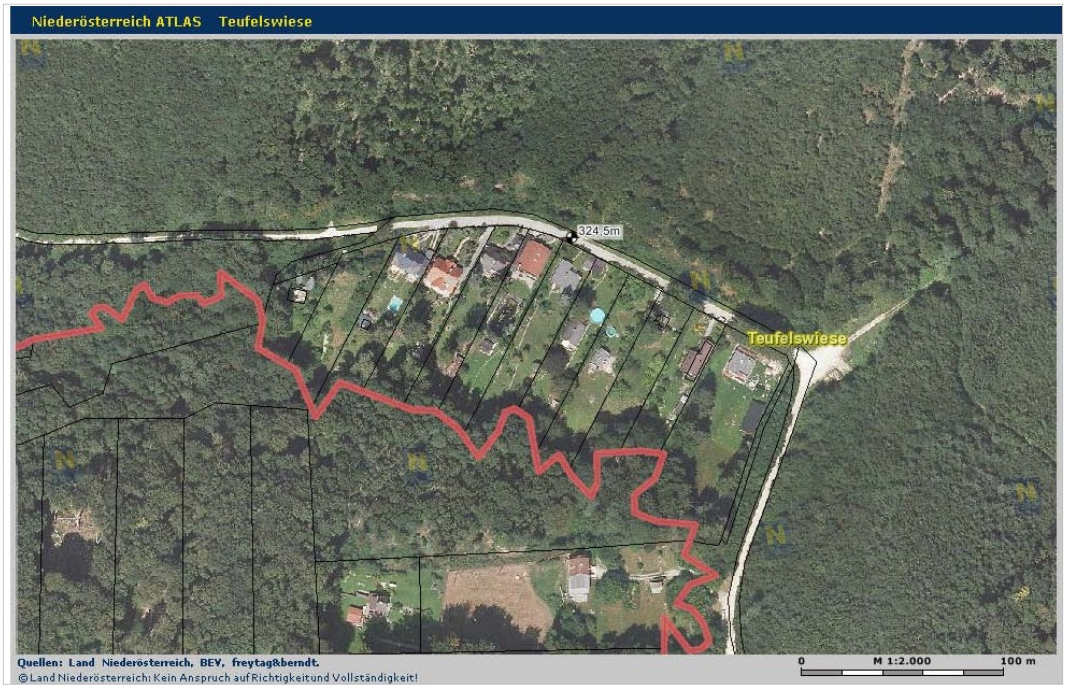


Abbildung 18: Konfliktbereich Teufelswiese – Luftbild
Quelle: NÖ Atlas, abgerufen am 19.11.2014

Der Siedlungsbereich kommt innerhalb der Widmung „Grünland Land- und Forstwirtschaft“ zu liegen. Die Gebäude sind als „erhaltenswerte Gebäude im Grünland“ gemäß § 20 Abs. 2 Z. 4 NÖ ROG 2014(LGBl. Nr. 65/2017) ausgewiesen (siehe Abbildung 19). Weiters sind im Süden der Parzellen rote und gelbe Gefahrenzonen gekennzeichnet.

Der Bereich um die Teufelswiese steht im Konflikt mit folgender Zone:

— Funktionserhaltungszone Landschaftsbild und Wohlfahrtswirkung

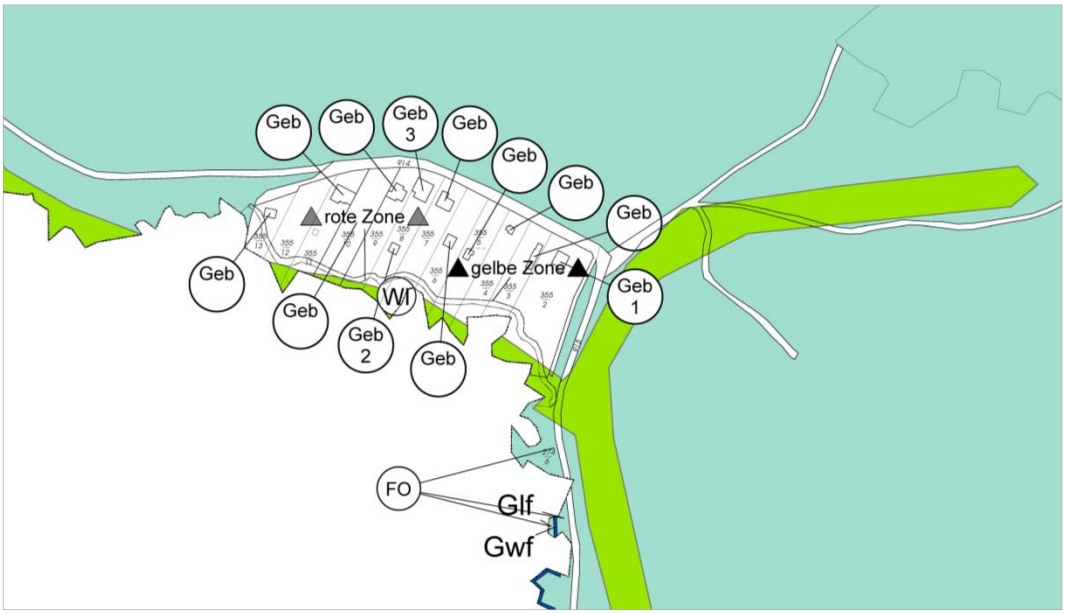


Abbildung 19: Konfliktbereich Teufelswiese – Funktionserhaltungszonen
Quelle: eigene Darstellung; Plangrundlagen siehe Anhang

— **Pensionisten- und Pflegeheim Marienheim**

Der Sonderstandort Pensionisten- und Pflegeheim Marienheim liegt südwestlich des Zentrums in Gablitz an der Hauersteigstraße (siehe Abbildung 20). Im Marienheim stehen 82 Betten[13] zur Verfügung.

Abbildung 20: Konfliktbereich Marienheim – Luftbild
Quelle: NÖ Atlas, abgerufen am 19.11.2014

Am Areal des Marienheims ist die Widmung „Bauland Sondergebiet (BS)-Altersheim“ ausgewiesen. Es ist mit einer flächigen Siedlungsgrenze umschlossen. In der Umgebung des Marienheims sind überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzte Grünflächen („Glf-Grünland Land- und Forstwirtschaft“ und „Glf-LV-Grünland Land- und Forstwirtschaft, landwirtschaftliche Vorrangflächen“) anzutreffen. Nördlich der Hauersteigstraße befindet sich eine Parkanlage („Gp-Grünland Parkanlage“).

Der Bereich um das Marienheim steht im Konflikt mit folgenden Zonen:

- Funktionserhaltungszone land- und forstwirtschaftlicher Ertrag
- Funktionserhaltungszone Landschaftsbild und Wohlfahrtswirkung

Das bestehende Pflegeheim hat für die Marktgemeinde Gablitz aus Sicht der sozialen Infrastruktur und des lokalen Arbeitsmarktes hohe Bedeutung, sodass die Verlegung des Standortes in eine andere Gemeinde jedenfalls unerwünscht ist. Um die beschriebenen Konflikte zu minimieren, wird die Gemeinde jedoch jede Chance für eine Verbesserung der Rahmenbedingungen des Standortes ergreifen.

[13] http://www.marienheim-gablitz.at/index.php?id=4; abgerufen am 05.12.2014

Abbildung 21: Konfliktbereich Marienheim – Funktionserhaltungszone#
Quelle: eigene Darstellung; Plangrundlagen siehe Anhang

### *6.1.2 Naturgefahren*

Durch die Lage der Marktgemeinde im Wienerwald und den damit einhergehenden charakteristischen morphologischen und geologischen Eigenschaften, ist auf Naturgefahren besonders Bedacht zu nehmen. In Gablitz fließen mehrere Bäche innerhalb oder im Nahbereich des geschlossenen Siedlungsgebietes, darüber hinaus bestehen mehrere Taleinschnitte in Form von Gräben (vor allem im Nordwesten des Gemeindegebietes im Bereich des Purkersdorfer Forst) und es sind zudem eklatante Höhenunterschiede zwischen ca. 260 m Seehöhe (z.B. im Zentrum) und bis zu 360 m Seehöhe (z.B. Fischergraben) im Gemeindegebiet zu verzeichnen.

Auf diese Gegebenheiten ist im Rahmen der zukünftigen raumplanerischen Siedlungsentwicklung einzugehen. Zur Übersicht über die Gefährdungsbereiche wurden Vermeidungs- und Warnbereiche im Gemeindegebiet definiert, die in den folgenden Kapiteln erläutert werden.

#### 6.1.2.1 Vermeidungsbereiche

— HQ 100 - Hochwasserabflussbereiche

Seitens des Amtes der NÖ Landesregierung sind Hochwasserabflussbereiche der Fließgewässer erfasst. Der Abflussbereich eines 100-jährichen Hochwassers ist in der Marktgemeinde Gablitz im Bereich entlang des Gablitzbaches verzeichnet (siehe Abbildung 22, gelb umrandeter Bereich). Diese Überflutungsbereiche sind auch im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde gem. § 15 Abs. 3 Z.1 NÖ ROG 2014 (LGBl. Nr. 65/2017) kenntlich gemacht. Jene Flächen, die im Bereich eines Abflussbereiches eines 100-jährlichen Hochwassers zu liegen kommen, sind demzufolge aufgrund den Gegebenheiten an ihrem Standort zur Bebauung ungeeignet und daher ist die Ausweisung als Bauland unzulässig (ausgenommen Baulücken im geschlossenen Siedlungsgebiet).

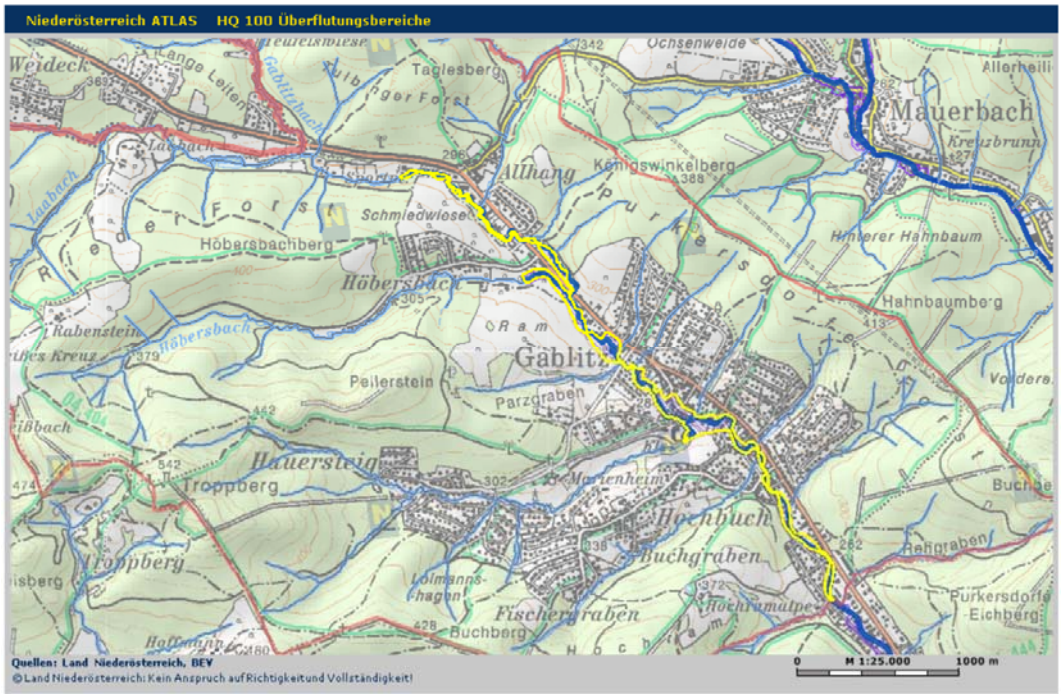


Abbildung 22: Überflutungsbereich HQ-100, Quelle: NÖ Atlas, abgerufen am 24.07.2017

— Rote Gefahrenzonen (Wildbach- und Lawinenverbauung)

Gemäß Forstgesetz 1975 (BGBl. Nr. 56/2016) ist im Rahmen der forstlichen Raumpläne ein Gefahrenzonenplan seitens des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt- und Wasserwirtschaft zu erstellen. In den Gefahrenzonen sind die wildbach- und lawinengefährdeten Bereiche und deren Gefährdungsgrad darzustellen.

Als rote Gefahrenzonen sind jene Flächen gekennzeichnet, *„die durch Wildbäche oder Lawinen derart gefährdet sind, dass ihre ständige Benützung für Siedlungs- und Verkehrszwecke wegen der voraussichtlichen Schadenswirkungen des Bemessungsereignisses oder der Häufigkeit der Gefährdung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich ist“* (Verordnung des Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft vom 30. Juli 1976 über die Gefahrenzonenpläne, BGBl. 436/1976, § 6 ).

Im Gemeindegebiet von Gablitz sind rote Gefahrenzonen ausgewiesen. Diese Gefahrenzonen sind gemäß § 15 Abs. 2 Z. 2 NÖ ROG 2014 (LGBl. Nr. 65/2017) im Flächenwidmungsplan der Gemeinde kenntlich gemacht.

Die roten Gefahrenzonen der wildbachgefährdeten Bereiche sind in der Karte „Landschaftskonzept“ dargestellt, die im Anhang beiliegt.

#### 6.1.2.2 Warnbereiche

— Gelbe Gefahrenzonen (Wildbach- und Lawinenverbauung)

Analog zu den roten Gefahrenzonen sind auch die gelben Gefahrenzonen Teil des Gefahrenzonenplanes gemäß Forstgesetz 1975.

Die gelben Gefahrenzonen umfassen *„alle übrigen durch Wildbäche oder Lawinen gefährdeten Flächen, deren ständige Benützung für Siedlungs- oder Verkehrszwecke infolge der Gefährdung beeinträchtigt ist“* (Verordnung des Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft vom 30. Juli 1976 über die Gefahrenzonenpläne, BGBl. 436/1976, § 6).

Im Gemeindegebiet von Gablitz sind gelbe Gefahrenzonen ausgewiesen. Diese Gefahrenzonen sind gemäß § 15 Abs. 2 Z. 2 NÖ ROG 2014 ,LGBL. Nr. 65/2017, im Flächenwidmungsplan der Gemeinde kenntlich gemacht.

Die gelben Gefahrenzonen der wildbachgefährdeten Bereiche sind in der Karte „Landschaftskonzept“ dargestellt, die im Anhang beiliegt.

— Geogene Gefahrenhinweiskarte

Die geogene Gefahrenhinweiskarte wird seitens des Amtes der NÖ Landesregierung erstellt und gibt Aufschluss über mögliche Rutsch- und Sturzgefahren im Bundesland. Wie bereits im Kapitel 3.5.4 erläutert, sind im Gemeindegebiet der Marktgemeinde Gablitz die Kategorien gelb und orange ausgewiesen (siehe Abbildung 23). Die Erläuterung zu den Kategorien ist ebenfalls diesem Kapitel zu entnehmen.

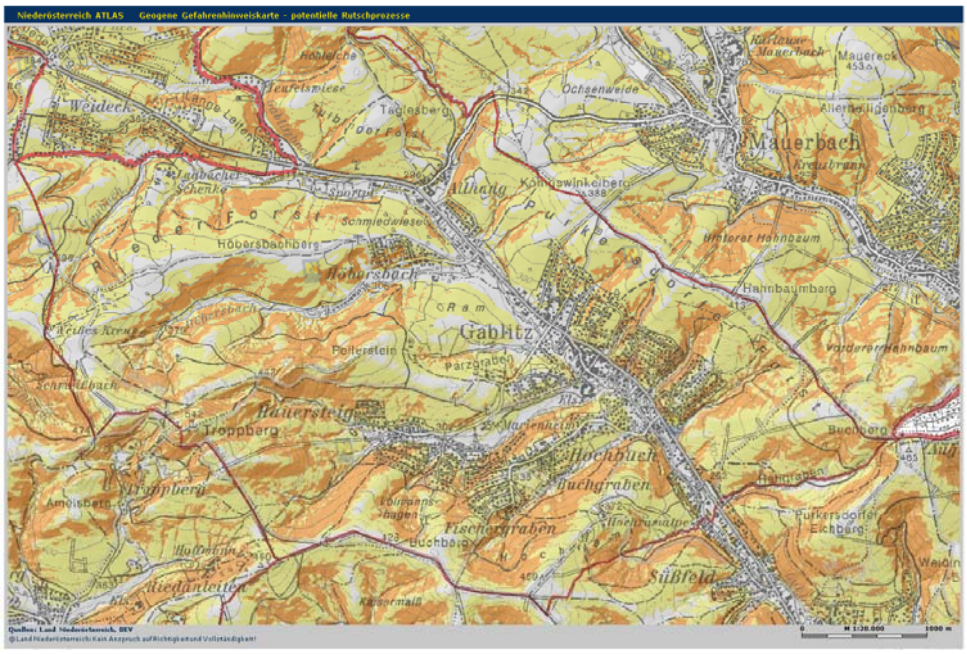


Abbildung 23: Geogene Gefahrenhinweiskarte, Quelle NÖ Atlas, abgerufen am 24.07.2017

### *6.1.3 Abgeleitete Ziele des Landschaftskonzeptes*

Im Zuge der Erhebungen und Analyse der Grundlagen konnten folgende Konflikte, Sonderstandorte und Gefahrenbereiche identifiziert werden, die auch in die Zieldefinitionen des örtlichen Entwicklungskonzeptes eingearbeitet werden und im Zuge zukünftiger Planungen zu berücksichtigen sind:

- **Langfristige Optimierung der vier Sonderstandorte im Hinblick auf eine Nutzung, die im Einklang mit den naturschutzrechtlichen und naturschutzfachlichen Vorgaben steht.**
- **Wahrung der Zielsetzungen der Natur- und Landschaftsschutzinitiativen bei der Nutzung des Naturraumes außerhalb der Siedlungsgrenzen**
- **Erhaltung der landschaftlichen Qualität durch Landschaftspflege**
- **Sicherstellung einer hohen Grünraumqualität in den Wohngebieten**
- **Erarbeitung einer Lösung zum Hochwasserschutz im Bereich des Zentrums**
- **Funktionserhaltungszone Natur und Artenschutz: Berücksichtigung der Umwelt im Hinblick auf die Erhaltung der Einzigartigkeit des Naturraums sowie gefährdeter und schutzwürdiger Arten**
- **Funktionserhaltungszone Erholung: Erhaltung der Wohlfahrts- und Erholungsfuntkion und Anpassung zukünftiger Vorhaben an diese.**
- **Funktionserhaltungszone Landschaftsbild und Wohlfahrtsfunktion: Berücksichtigung des Landschaftsschutzgebietes und Verhinderung von negativen Auswirkungen auf die Landschafts bzw. das Landschaftsbild bei zukünftigen Vorhaben**
- **Funktionserhaltungszone land- und forstwirtschaftlicher Ertrag:Sicherung der ausgewiesenen Flächen für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung**

## 6.2 Verkehrskonzept

Ebenso wie das Landschaftskonzept ist auch das Verkehrskonzept ein Teil der Grundlagenforschung zum örtlichen Raumordnungsprogramm (vgl. § 13 Abs. 5 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 65/2017).

Das Verkehrskonzept soll *„eine Bewertung des Raumes nach dem Kriterium der aktuellen, künftigen und potentiellen verkehrlichen Erschließung“*[14] sein und dient als Grundlage für Entscheidungen der Raumplanungsbehörde.

### *6.2.1 Funktionsgliederung des bestehenden Verkehrsnetzes*

#### 6.2.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln erfolgt in der Marktgemeinde Gablitz ausschließlich über regionale Buslinien. Gablitz ist an keine Schieneninfrastruktur direkt angebunden.

Das öffentliche Verkehrsnetz wird in 2 Kategorien gegliedert:

— Hauptroute entlang B 1 Linzer Straße

Entlang der B 1 Linzer Straße verkehren in Gablitz 3 Buslinien, die Linien 447 und 547 (ÖBB Postbus zwischen Wien Hütteldorf und Rekawinkel), sowie die Linie M (Wiesel) zwischen Mauerbach und St. Pölten. Detaillierte Informationen zu Intervallen und Haltestellen sind den Grundlagen im Kapitel 3.6.1.2 zu entnehmen.

— Route Wohngebiete Hochbuch und Hauersteig

Die Linien 447 und 547 verkehren neben der B 1 Linzer Straße auch in den Wohngebieten Hochbuch und Hauersteig, die 8 Haltestellen in diesem Bereich werden allerdings nicht in jedem Intervall bedient.

#### 6.2.1.2 Nicht-motorisierter Individualverkehr

In Teilbereichen des Siedlungsgebietes sind Verkehrsflächen als Fuß- und Radwege ausgewiesen. Detaillierte Informationen betreffend die Lage dieser Verbindungen sind den Grundlagen im Kapitel 3.6.2 zu entnehmen. Eine durchgängige, sichere Verbindung für Fußgänger und Radfahrer entlang der Hauptachse durch das Zentrum steht bislang noch nicht zur Verfügung.

#### 6.2.1.3 Motorisierter Individualverkehr

Das Straßennetz für den motorisierten Individualverkehr in Gablitz wird in 3 Kategorien untergliedert:

— Hauptverkehrsstraßen

Als Hauptverkehrsstraßen in der Marktgemeinde Gablitz sind die B 1 Linzer Straße, sowie die L 2127 Mauerbachstraße definiert.

— Aufschließungsstraßen

Die Aufschließungsstraßen verbinden die Wohngebiete nördlich und südlich der B 1 Linzer Straße mit den Hauptverkehrsstraßen.

— Wohnsiedlungsstraßen

Für die Gemeindestraßen in den Wohngebieten wurde einheitlich Tempo 30 verordnet, weiters sind einige Straßenzüge als Wohnstraße gemäß StVO festgelegt.

[14] Amt der NÖ Landesregierung, Infos zur örtlichen Raumordnung, Stand Juli 2005

### *6.2.2 Verkehrsbeziehungen und Störungen durch den Verkehr*

Wie auch aus der Pendlerstatistik in Kapitel 3.4.1 ablesbar, weist die bedeutendste Verkehrsverbindung – sowohl im öffentlichen Personennahverkehr als auch im motorisierten Individualverkehr – die Verbindung zur Bundeshauptstadt Wien auf.

Die B 1 Linzer Straße, eine ehemalige Bundesstraße und nunmehr Landesstraße der Kategorie B, stellt eine bedeutende Verbindung zwischen Wien und den westlichen Bundesländern dar. Sie führt von Wien nach Linz, Salzburg und in weiterer Folge bis zur Staatsgrenze zur Bundesrepublik Deutschland. Auch für die regionalen Verkehrsbeziehungen im Wienerwald stellt die B 1 eine hochrangige Pendlerverflechtung in die Bundeshauptstadt dar.

Als Hauptachse durch das Zentrum der Marktgemeinde Gablitz führt die B 1 Linzer Straße und teilt den Siedlungsbereich in einen nordöstlichen und südwestlichen Bereich. Aufgrund der starken Verkehrsbelastung dieser Route und der Zerschneidung des Siedlungsbereichs ist einerseits eine Barrierewirkung (beispielsweise für die Verkehrsteilnehmer des nichtmotorisierten Individualverkehrs) bei der Querung der Hauptverkehrsachse gegeben, andererseits entstehen durch die stark befahrene Straße auch Störungen der Anrainer durch Lärm und sonstige Belastungen (siehe Abbildung 24). Dabei sind vor allem die direkt an der B1 gelegenen Gebäude bzw. Grundstücke betroffen, die dahinter liegenden Bereiche werden durch den Bestand abgeschirmt und sind keiner übermäßigen Lärmbelastung durch den Verkehr ausgesetzt. Eine besondere Konfliktsituation ergibt sich daraus, dass aus Gründen der besseren Anbindung an den Öffentlichen Verkehr die Nachverdichtung mit kompakteren Wohnformen trotzdem entlang der B1 erfolgen soll. Auf Projektebene sind daher besondere Schutzmaßnahmen gegen eine allfällige Lärmbelastung vorzusehen und jede Möglichkeit zur Reduktion der Fahrgeschwindigkeit mit dem Straßenerhalter abzustimmen. Parallel zur Hauptachse des motorisierten Individualverkehrs verläuft eine „sichere“ Achse für Fußgänger und Radfahrer, allerdings weist diese im Bereich rund um das Zentrum noch Defizite auf, sodass hier ein Ausbau erforderlich wäre.

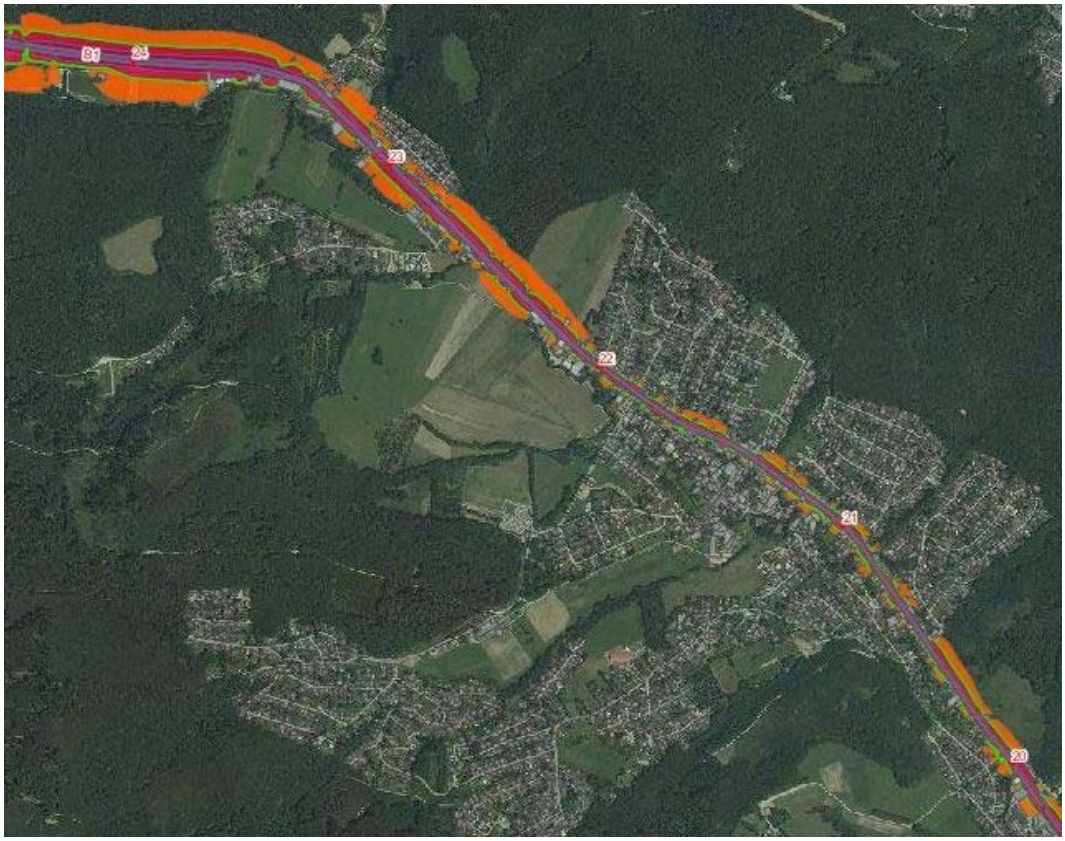


Abbildung 24: Ausschnitt Lärmkarte, 24h-Schnitt in 4 m Höhe, Quelle: laerminfo.at, abgerufen am 25.07.2017

### *6.2.3 Problemstellen und Verkehrsplanungen*

Im Zuge der Erhebungen und Analyse der Grundlagen konnten folgende Problemstellen identifiziert werden, die auch in die Zieldefinitionen des örtlichen Entwicklungskonzeptes eingearbeitet werden und im Zuge zukünftiger Verkehrsplanungen zu berücksichtigen sind:

- **Optimierung der Bedingungen für den Fußgänger-, Radfahrer- und öffentlichen Personennahverkehr**
- **Keine Erhöhung des Verkehrsaufkommens im niederrangigen Straßennetz**
- **Minimierung der negativen Auswirkungen des nicht vermeidbaren motorisierten Individualverkehrs**
- **Herstellen einer verkehrssicheren Querungsmöglichkeit des Zentrums**
- **Verbesserung der Verkehrsorganisation, z.T. durch Ergänzung im Straßen- und Wegenetz**
- **Beachtung entsprechender Lärmschutzmaßnahmen im Zuge der Nachverdichtung entlang der B1**

## 6.3 Örtliches Entwicklungskonzept

### *6.3.1 Leitbild*

Nach der Entwicklung und Prüfung möglicher Entwicklungsszenarien wurde von den Vertreterinnen und Vertretern der Marktgemeinde das Entwicklungsszenario „kontrollierter Rückenwind“ ausgewählt.

Die Positionierung als Wohnstandort mit hoher Lebensqualität steht im Vordergrund der Entwicklungsüberlegungen. Folgende Leitsätze liegen dem Ziel- und Maßnahmenkatalog zu Grunde:

DIE GEMEINDE STELLT SICH DER HERAUSFORDERUNG IM WACHSENDEN BALLUNGSRAUM WIEN UND SETZT AUF EIN KONTROLLIERTES UND GEPLANTES BEVÖLKERUNGSWACHSTUM. BIS ZUM JAHR 2033 WIRD EIN BEVÖLKERUNGSWACHSTUM BIS AUF ETWA 7.000 EINWOHNER ERWARTET.

DIE EINFAMILIENHAUSSTRUKTUR IST CHARAKTERISTISCH UND SOLL ERHALTEN BLEIBEN. VERDICHTETE BAUFORMEN FÜR BESTIMMTE ZIELGRUPPEN (STARTWOHNUNGEN, JUNGE FAMILIEN, ZUSAMMENLEBEN VON GENERATIONEN) SOLLEN IM ZENTRUM ANGESIEDELT WERDEN. DAS WOHNEN IN DIESER LANDSCHAFTLICH HERAUSRAGENDEN LAGE IM WIENERWALD SOLL GESICHERT WERDEN. DURCH INITIATIVEN FÜR STARTWOHNUNGEN UND JUNGE FAMILIEN SOLL IM ORT EIN VERTRETBARES PREISNIVEAU UNTER BEACHTUNG DER IMMOBILIENPREISE IM GROßRAUM WIEN GESICHERT WERDEN.

EINE GUTE BETREUUNG FÜR KLEIN- UND VOLKSSCHULKINDER IST AUCH WEITERHIN GARANTIERT, ES WERDEN AUSREICHEND PLÄTZE ANGEBOTEN.

DIE VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES TÄGLICHEN BEDARFS IST AUSREICHEND UND SOLL IN DIESER FORM ERHALTEN BLEIBEN, DIE BETRIEBSFLÄCHEN SOLLEN LANGFRISTIG GESICHERT WERDEN. IM ORT SIND (EINGESCHRÄNKT ABER DOCH) AUCH ARBEITSPLÄTZE IN EINZELNEN SEKTOREN VORHANDEN.

DIE BUNDESHAUPTSTADT WIEN IST SOWOHL IM ÖFFENTLICHEN, ALS AUCH IM MOTORISIERTEN INDIVIDUALVERKEHR GUT ERREICHBAR.

DAS ANGEBOT AN WOHNUNGSBEZOGENEN ÖFFENTLICHEN BZW. ÖFFENTLICH NUTZBAREN FREIRÄUMEN SOLL SICH IM BEREICH DER VERDICHTETEN BEBAUUNG KONZENTRIEREN. DER NATURRAUM MIT SEINER LANDSCHAFTLICHEN QUALITÄT STEHT DER BEVÖLKERUNG FÜR DIE SANFTE ERHOLUNGSNUTZUNG ZUR VERFÜGUNG.

### *6.3.2 Ziele und Maßnahmen*

#### 6.3.2.1 Bevölkerung

Aufgrund von Zuwanderung ist die Marktgemeinde Gablitz durch einen konstant starken Anstieg der Einwohnerzahl seit den 1960er Jahren charakterisiert. Seitdem hat sich die Bevölkerungszahl mehr als verdoppelt, in den vergangenen zehn Jahren betrug die Zuwachsrate immerhin noch über 6%. Derzeit (Stand Jänner 2016) leben in Gablitz 6.212 Einwohner, wovon 4.907 hier ihren ordentlichen Wohnsitz gemeldet haben.

*„Gablitz soll die Einwohnerzahl halten, ein langfristiges leichtes Wachstum bis maximal 7.000 Einwohner wird begrüßt."*

Durch die Nähe zu Wien hat sich Gablitz zu einem gefragten Wohnstandort entwickelt, ohne selbst einen eigenständigen Arbeitsmarkt anbieten zu müssen. Die attraktive Wohnlage im Wienerwald fördert diese Entwicklung nach wie vor, sodass das gewünschte Ziel eher durch bremsende Maßnahmen erreichbar ist. Gründe für die Zieldefinition sind vor allem die Erhaltung der hohen Wohnqualität und die Steuerung der öffentlichen Infrastruktur.

§ **Abgeleitetes Ziel:**

– **moderates langfristiges Wachstum der Einwohnerzahl auf etwa 7.000 bis zum Jahr 2035**

Die aktuelle Bevölkerungsentwicklung mit dem Trend zum Zuzug ist durch Planungsmaßnahmen nicht effektiv veränderbar. Die Konsumierung der bestehenden Baulandreserven in der Gemeinde ist aufgrund der verteilten Lage der Flächen im Ort nicht steuerbar.

Die Obergrenze von maximal 7.000 Einwohnern bis zum Jahr 2035 stellt lediglich einen Richtwert dar, auf den die soziale und technische Infrastruktur der Gemeinde ausgelegt ist. Wie bereits erläutert kann auf die Entwicklung kaum Einfluss genommen werden. Sollte im Laufe der Jahre ersichtlich werden, dass diese Einwohnerzahl weit vor dem Jahr 2035 erreicht werden wird, sollte so früh wie möglich mit der Diskussion der veränderten Rahmenbedingungen begonnen werden.

Die nachfolgenden planerischen Maßnahmen dienen dazu, eine Ausnutzung der bestehenden Baulücken für verdichteten Wohnbau und als Spekulationsobjekte zu verhindern und lediglich die Errichtung von Ein-und Zweifamilienhäusern in den Wohngebieten zu ermöglichen. Sie wurden bereits im Rahmen der örtlichen Raumplanung der Marktgemeinde umgesetzt, beziehungsweise sind sie aktuelles Thema derselben.

§ **Abgeleitete Maßnahmen:**

- Entwicklung durch verdichtete Bauformen nur im Zentrumsbereich
- Ausweisung der Widmung „Bauland-Wohngebiet" mit dem Zusatz „maximal zwei Wohneinheiten" im Flächenwidmungsplan der Gemeinde gemäß § 16 Abs. 5 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. 65/2017
- Regulierung der maximal bebaubaren Flächen je Bauplatz im Bebauungsplan der Gemeinde gemäß § 30 Abs. 2 Z. 6 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. 65/2017

➢ **Realisierungsbedingungen**

- Bauvorhaben im Zentrumsbereich unter Berücksichtigung des bestehenden Orts- und Landschaftsbildes sowie der Festlegungen im Bebauungsplan

- Berücksichtigung überörtlicher Vorgaben (RegROP, Naturschutz, etc.) bei Neuausweisung von Bauland

#### 6.3.2.2 Siedlungsentwicklung

Gablitz weist grundsätzlich einen kompakten Siedlungskörper auf, der sich entlang der Linzer Straße (B1) entwickelt hat. Hinzu kommen Siedlungsgebiete, die in Richtung Westen entlang des Höbersbaches und des Hauersteigbaches gewachsen sind. Die Bebauung ist im Zentrum dichter und reicht im Bebauungsplan bis zur Bauklasse III (maximale Gebäudehöhe 11m), angrenzend dominiert die Einfamilienhausstruktur, die nordöstlich der B1 einzelnen verdichteten Strukturen gegenüber steht.

Gablitz weist Baulandreserven im Ausmaß von etwa 21% des gewidmeten Baulandes auf, wobei lediglich die Widmungen Wohngebiet mit rund 41 ha und Kerngebiet mit rund 7 ha eine planungsrelevante Größenordnung erreichen. 8 ha des gewidmeten Wohnbaulandes sind als Aufschließungszone festgelegt (BW-A1 Aufschließungszone „Brand“).

Betriebliche Nutzungen befinden sich ausschließlich entlang der B1, vorwiegend konzentriert an den beiden Ortseinfahrten, eingestreut allerdings auch im Ortszentrum.

*„Im Ortskern sind verdichtete Wohnformen für ‚junges Wohnen‘ vorstellbar, sonst soll die Einfamilienhausstruktur erhalten bleiben.“*

Das Ausmaß der Baulandreserven liegt in Gablitz deutlich unter dem Landesschnitt. Eine Abschätzung des Einwohnerpotentials, das unter der Annahme realistischer Rahmenbedingungen durch bislang unbebautes Bauland abgerufen werden könnte, beläuft sich jedoch trotzdem für Wohngebiete auf 500 – 1.000 Einwohner, für das Kerngebiet auf etwa 400 Einwohner. Das theoretisch sofort abrufbare Potential übersteigt damit das Wachstumsziel deutlich. Ein Maximalszenario könnte einschließlich der Aufschließungszone Brand sogar bis an die 10.000-Einwohner-Marke gehen.

Die Siedlungsstruktur mit geringer Dichte abseits der Hauptachse entlang der B1 ist eine über 50 Jahre gewachsene Struktur, die – bei allen bekannten Nachteilen im Flächenverbrauch, Erreichbarkeit, Ver- und Entsorgung etc. – durch einen hohen Grad an Durchgrünung ein qualitativ hochwertiges Wohnumfeld bietet. Darüber wird der Wert der Immobilien definiert, aber auch Einwohner sehen darin den Kern ihres angestrebten Lebensumfeldes.

Die Außengrenzen des Siedlungskörpers sind durch die bestehende Widmung und Bebauung definiert, die Baulandreserven setzen sich in hohem Ausmaß aus kleinstrukturierten Baulücken zusammen. Vier zusammenhängende Baulücken mit einer Größe von mehr als 5000 m² haben mit etwa 1,25% des nicht bebauten Baulandes eine untergeordnete Bedeutung.

Anzuführen ist schließlich noch die Aufschließungszone Brand (BW) mit einer zusammenhängenden Fläche von etwa 8 ha. Die Freigabebedingungen setzen ein vom Gemeinderat beschlossenes Bebauungs- und Aufschließungskonzept, eine diesem Konzept folgende, nach wirtschaftlichen Prämissen erfolgte Zusammenlegung und Neuaufteilung der Grundstücke sowie die Sicherstellung der Ausführung der notwendigen technischen Infrastruktur voraus.

§ **Abgeleitete Ziele:**

– **Beibehaltung eines kompakten Siedlungskörpers**

Das Siedlungsgebiet ist mit einer Siedlungsgrenze gemäß § 5 Abs. 1 Z. 2 regionalem Raumordnungsprogramm südliches Wiener Umland (LGBl. Nr. 67/2015) umschlossen. Die Errichtung von Gebäuden zum ausschließlichen Wohnzweck außerhalb des kompakten, geschlossenen Siedlungskörpers soll dadurch verhindert werden. Hier sind insbesondere die vier Sonderstandorte Laabacher Schenke, Hochramalpe, Siedlung Teufelswiese und die Pensionisten- und Pflegeeinrichtung Marienheim zu nennen, die in ihrer Funktion erhalten werden sollen.

– **Konzentration der verdichteten Wohnnutzungen und der betrieblichen Strukturen auf die Hauptachse entlang der B1**

Der Bereich nördlich und südlich der B1 als Hauptachse ist im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Gablitz überwiegend als Bauland-Kerngebiet und Bauland-Betriebsgebiet ausgewiesen. Eine Ausweitung dieser beiden Widmungskategorien, die über den ausschließlichen Wohnzweck (beschränkt auf max. 2 Wohneinheiten je Grundstück) hinausgehen, in reine Wohngebiete soll verhindert werden.

– **Erhaltung des hohen Durchgrünungsgrades und der geringen Kubaturen in den Siedlungsbereichen abseits der Hauptachse**

Die geringe Bebauungsdichte in den Wohngebieten nördlich und südlich der Hauptachse soll, wie bereits in der Verordnung zum Bebauungsplan der Marktgemeinde Gablitz (zuletzt geändert am 22.09.2016) vorgesehen, beibehalten bleiben.

– **Entwicklung eines identitätsstiftenden, modernen Ortszentrums mit entsprechender Zentrumsfunktion**

Die Ansiedlung öffentlicher Einrichtungen der Gemeinde und das Vorantreiben der bestehenden Standortkompetenz „Best Agers+“ sind wesentliche Elemente der Zentrumsentwicklung.

§ **Abgeleitete Maßnahmen:**

- keine Festlegung von zusätzlichem Bauland-Wohngebiet, ausgenommen sind gegebenenfalls bestehende Baulücken
- Begrenzung der Ausweitung bestehender Sonderstandorte (siehe auch Landschaftskonzept Kapitel 0): Erhaltung deren Funktion, aber Verhinderung einer Ausweitung in peripheren Lagen
- keine Nachverdichtung in den bestehenden Baulücken
- Verbesserung der Erreichbarkeit des Ärzte- bzw. Pflegezentrums für den motorisierten Individualverkehr
- Maßnahmen zur Zentrumsentwicklung (siehe Kapitel 0 „Entwicklungsgebiet Ortszentrum Gablitz“)

➢ **Realisierungsbedingungen**

- Schließung der Baulücken unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Festlegungen im Bebauungsplan
- Ausweisung einer Zentrumszone für eine zielgerichtete Zentrumsentwicklung

#### 6.3.2.3 Wirtschaft & Tourismus

In Gablitz dominiert der tertiäre Wirtschaftssektor. Die überwiegende Mehrheit der erwerbstätigen Bevölkerung (etwa 80%) pendelt zu ihrem Arbeitsort aus, wobei die stärkste Verflechtung zur Bundeshauptstadt Wien besteht.

Die Standorte der bestehenden Betriebe konzentrieren sich vor allem an den beiden Ortsrändern entlang der B1, vereinzelt sind Betriebe im Ortszentrum angesiedelt.

Rund 188ha des Gemeindegebietes werden land- und forstwirtschaftlich bewirtschaftet.

*„Gerade als Wienerwald-Gemeinde müssen wir unsere Betriebe sichern, vor allem im Tourismus."*

Der traditionelle Tourismusort Gablitz mit seinem Schwerpunkt im Sommertourismus ist im Wandel begriffen. Seit den 2000er Jahren sind die Nächtigungszahlen in der Gemeinde rückläufig.

Aufgrund der Nähe zu Wien und der hochqualitativen Lage im Wienerwald sind die großflächigen Betriebsgebiete in der Gemeinde auch für die Umsetzung von Wohnbauprojekten von Investoren gefragt.

§ **Abgeleitete Ziele:**

– **Sicherstellung der Rahmenbedingungen für die bestehende landwirtschaftliche Nutzung**

Die im regionalen Raumordnungsprogramm südliches Wiener Umland ausgewiesenen landwirtschaftlichen Vorrangzonen dienen als Bewirtschaftungsflächen für die örtlichen Betriebe. Außerdem haben sie eine Bedeutung für das charakteristische Erscheinungsbild der Kulturlandschaft und durch die Siedlungsgrenzen wird eine Verbauung der Landschaft ausgeschlossen.

– **Absicherung bestehender Betriebsstandorte im südlichen Betriebsgebiet entlang der B1**

Die im Flächenwidmungsplan der Gemeinde als Bauland-Betriebsgebiet ausgewiesene Fläche am östlichen Ortsrand ist als Standort für Handel- und Dienstleistungsbetriebe vorgesehen und soll auch für die Betriebe erhalten bleiben.

– **Beachtung des Untersuchungsgebietes betreffend der zukünftigen Entwicklung des Standortes**

Der südlich der B1 auf Höhe der Mauerbachstraße gelegene Bereich ist derzeit im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde als Bauland-Betriebsgebiet ausgewiesen. Diese Flächen werden als Untersuchungsraum definiert, da die Entwicklung des Standortes derzeit mehrere Optionen zulässt und eine Entscheidung bezüglich der zukünftigen Nutzung in der nahen Zukunft nicht zu erwarten ist.

– **Optimierung der Rahmenbedingungen für die bestehenden Handels- und Dienstleistungsbetriebe**

Um die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sicherzustellen, ist in der Entwicklungsplanung – insbesondere bei der Zentrumsentwicklung – auch auf die Standortbedingungen der Betriebe zu achten. So haben beispielweise Maßnahmen wie eine verbesserte Erreichbarkeit im Verkehrsverbund zusätzlich positive Effekte für die Betriebe. Um die Zentrumsfunktion des Ortskerns zu stärken ist die Ausweisung einer Zentrumszone im Flächenwidmungsplan gemäß § 14 Abs. 2 Z. 15 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 (LGBl. 65/2017) vorgesehen. Angestrebt werden hierbei die Ausweisung einer Zentrumszone im zentralörtlichen Bereich von Gablitz einerseits und eine

Neufestlegung einer gemeindeübergreifenden Zentrumszone mit der Stadtgemeinde Purkersdorf andererseits.

– **Förderung des bestehenden Angebots an touristisch-gastronomischen Einrichtungen**

Betriebe, die sich aus einer ursprünglich ausschließlich landwirtschaftlichen Nutzung zu touristisch-gastronomischen Betrieben mit überörtlicher Bedeutung entwickelt haben, sind an ihrem Standort zu erhalten und zeitgemäß zu entwickeln.

– **Anpassung des Tourismusangebots an aktuelle Trends unter Berücksichtigung der standortspezifischen Möglichkeiten**

Die Stärken des Tourismusstandortes, wie das Wanderwegenetz, die landschaftliche Qualität etc., sollen in entsprechenden Initiativen hervorgestrichen werden. Eine Berücksichtigung zeitgemäßer Betriebsstrukturen und aktueller Trends ist erforderlich.

§ **Abgeleitete Maßnahmen:**

- Erhaltung und zeitgemäße Entwicklung touristisch-gastronomischer Standorte
- Widmungstechnische Maßnahmen zur Optimierung der Rahmenbedingungen für die bestehenden Handels- und Dienstleistungsbetriebe (Zentrumszonen)
- Berücksichtigung von Initiativen zur Entwicklung des Untersuchungsgebietes
- Unterstützung von Projektinitiativen zur Tourismusförderung und zur Etablierung neuer Angebote im Tourismus

➢ **Realisierungsbedingungen**

- Ausweisung von Zentrumszonen

#### 6.3.2.4 Naturraum

Der Naturraum der Marktgemeinde Gablitz ist durch die Lage im Wienerwald mit einem hohen Schutzstatus versehen. Im gesetzlichen Rahmen sind kaum Beeinträchtigungen des Naturraumes zu erwarten, da der Natur- und Landschaftsschutz in zahlreichen Gesetzen und Verordnungen auf unterschiedlichen räumlichen Ebenen verankert ist.

*„Die Nähe zur Natur ist wichtig für unsere Lebensqualität. Bevölkerung und Gäste sollen sie ‚sanft' nutzen."*

Durch die rechtlichen Festlegungen ist die Sicherung der Naturraumqualität gewährleistet.

§ **Abgeleitete Ziele:**

– **Langfristige Optimierung der vier Sonderstandorte unter Berücksichtigung einer naturverträglichen Nutzung**

Für die vier Sonderstandorte (Konfliktbereiche in den Funktionserhaltungszonen des Landschaftskonzeptes) ist eine langfristige Entwicklungsstrategie zu erarbeiten, da sie in Konflikt mit den Funktionserhaltungszonen stehen. Die freie Landschaft soll von baulichen Nutzungen (insbesondere eine Ausweitung von Bauland zu Wohnzwecken) freigehalten werden.

– **Wahrung der Zielsetzungen der Natur- und Landschaftsschutzinitiativen bei der Nutzung des Naturraumes außerhalb der Siedlungsgrenzen**

Die Nutzung des Naturraumes zu Zwecken des Tourismus, der Erholung und der Freizeitgestaltung hat den Richtlinien der bestehenden Konzepte zu folgen. Der Schutz des Landschaftsraumes steht an oberster Stelle.

– **Erhaltung der landschaftlichen Qualität durch Landschaftspflege**

Die für den Wienerwald charakteristischen, offenen Bereiche des Landschaftsraumes sind in ihrer Struktur und Ausprägung zu erhalten.

– **Sicherstellung einer hohen Grünraumqualität in den Wohngebieten**

Durch die Erhaltung der Ein- bzw. Zweifamilienhausstruktur und der Verhinderung einer Nachverdichtung in den Wohngebieten abseits der zentralen Lagen wird ein hoher Durchgrünungsgrad in den privaten Freiräumen erwirkt.

§ **Abgeleitete Maßnahmen:**

- Keine Standortentwicklung außerhalb der Siedlungsgrenzen durch Baulandausweisungen im Flächenwidmungsplan
- Unterstützung von Projektinitiativen für die Sicherung der Naturraumqualität

➢ **Realisierungsbedingungen**

- Untersuchung örtlicher und überörtlicher Vorgaben in den Bereichen Natur- und Artenschutz bei Widmungsverfahren bzw. Umsetzung von Projekten
- Untersuchung der Auswirkungen von Widmungsverfahren und Projekten auf die Erholungsfunktion der ausgewiesenen Bereiche
- Berücksichtigung des Landschaftsbildes (Landschaftsschutzgebiet) und der Wohlfahrtswirkungen in den ausgewiesenen Bereichen bei zukünftigen Widmungsverfahren bzw. Umsetzung von Projekten

#### 6.3.2.5 Mobilität

ⓘ Gablitz wird von der so genannten Wiener Straße B1, in Gablitz als Linzer Straße bezeichnet, durchquert. Diese ist eine der wichtigsten Ost-West-Verbindungen des niederösterreichischen Landesstraßennetzes und ermöglicht den Einwohnern eine hochrangige Anbindung an das nationale Straßennetz und eine rasche, direkte Verbindung nach Wien, führt aber auch zu Durchzugsverkehr durch die Gemeinde. Mit der Landesstraße L2127 führt noch eine höherrangige Straßenverbindung in das benachbarte Mauerbach.

Die Hauptstraße, die Höbersbachstraße, die Hauersteigstraße und die Hochbuchstraße sind Sammelstraßen und binden die Siedlungsstraßen an die B1 an. Im niederrangigen Straßennetz befinden sich Aufschließungs- und Siedlungsstraßen.

Die Marktgemeinde Gablitz verfügt über keinen eigenen unmittelbaren Anschluss an das Schienennetz der Österreichischen Bundesbahn. Allerdings führen drei Buslinien durch das Gemeindegebiet. Die wichtigste Verkehrsverbindung besteht nach Wien/Hütteldorf, eine Buslinie verbindet Gablitz mit der Landeshauptstadt St. Pölten.

In Teilbereichen des Gemeindegebietes verlaufen gekennzeichnete Radwegverbindungen. Eine verkehrssichere Verbindung im nicht-motorisierten Individualverkehr ist im Zentrumsbereich unterbrochen.

*„Die Stärkung des Öffentlichen Verkehrs wäre eine wichtige Sache, aber wir wissen, dass sich die meisten lieber auf das eigene Auto verlassen."*

Das Straßennetz ist gemeinsam mit den Siedlungsbereichen in den vergangenen Jahrzehnten schrittweise gewachsen. Viele der Straßen weisen eine geringe Breite auf, die bereits jetzt die kommunalen Dienstleistungen wie Abfallentsorgung und Schneeräumung erschwert.

Für den gesellschaftlich verträglichen Betrieb eines öffentlichen Verkehrsmittels ist eine Mindestauslastung erforderlich, die durch die niedrige Siedlungsdichte nicht erreichbar ist. Die Zahl der potentiellen Kunden im Verhältnis zur besiedelten Fläche ist ungünstig, verstärkt wird dieser Effekt durch die Neigung der Bevölkerung zur Nutzung des motorisierten Individualverkehrs. Auch bei einem attraktiven Angebot ist die Bereitschaft zum Umstieg auf öffentliche Verkehrsmittel zumeist nicht sehr groß.

§ **Abgeleitete Ziele:**

– **Optimierung der Bedingungen für den Fußgänger-, Radfahrer- und öffentlichen Personennahverkehr**

Die Alternativen zum motorisierten Individualverkehr sind laufend zu optimieren. Besonders bei der Nachverdichtung im Zentrumsbereich ist auf eine Anbindung an das Rad- und Fußwegenetz, sowie einen Zugang zum öffentlichen Verkehr zu achten.

– **Keine Erhöhung des Verkehrsaufkommens im niederrangigen Straßennetz**

In den Wohngebieten nördlich und südlich der Hauptachse soll keine Nachverdichtung erfolgen, die die Zahl der Einwohner in diesen Bereichen steigert. Im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sind derzeit strikte Bestimmungen vorgesehen, diese sollen beibehalten werden.

– **Minimierung der negativen Auswirkungen des nicht vermeidbaren motorisierten Individualverkehrs**

Eine Verringerung des innerörtlichen Verkehrsaufkommens (insbesondere entlang der Hauptachse B1) in der Marktgemeinde Gablitz ist aus derzeitiger Sicht trotz zahlreicher Initiativen leider kaum zu erwarten. Allerdings sollen Maßnahmen zur Minderung der Belastung des motorisierten Individualverkehrs gegenüber anderen Verkehrsteilnehmern getroffen werden. Im Bereich von stark befahrenen Straßen, aber auch Wohnstraßen, ist auf eine ausreichende Ausgestaltung der Gehsteige oder Fußwege, auf die Verbesserung der Querungssicherheit und eine entsprechende Gestaltung der Straßenräume zu achten.

§ **Abgeleitete Maßnahmen:**

- Verkehrssichere Anbindung der zentralen Einrichtungen der Gemeinde und des verdichteten Wohnbereichs im Zentrum an das Fuß- und Radwegenetz
- Evaluierung der Möglichkeiten im regionalen öffentlichen Verkehr unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit angedachter Maßnahmen
- Unterstützung von Initiativen zur Verbesserung der Querungssicherheit im Bereich der Hauptverkehrsachse und der Sammelstraßen
- Gestaltung der Straßenräume neuer Wohngebiete als Wohnsiedlungsstraßen mit entsprechend erweiterten Aufenthalts- und Bewegungsräumen

#### 6.3.2.6 Soziale Infrastruktur

Die Marktgemeinde Gablitz verfügt über zwei Kindergärten und eine Volksschule, sowie eine Kinderbetreuungseinrichtung für Kinder von eineinhalb bis drei Jahren (im Ausmaß von einer Gruppe mit max. 15 Kindern). Der höhere Pflichtschulbedarf ist am Standort Purkersdorf vorgesehen. Weiters ist die medizinische Grundversorgung durch Ärzte, Apotheken und das Pensionisten/Pflegeheim Marienheim sichergestellt.

Auch die Grundversorgung im Bereich der Freizeitinfrastruktur ist gewährleistet, so sind beispielsweise ein Tennisplatz, ein Schwimmbad, Kinderspielplätze und weitere Sport- und Freizeiteinrichtungen vorhanden.

*„Die Generationen sollen in Gablitz wertschätzend zusammenleben."*

Gablitz hat im Bereich der Generation „Best Agers+" eine Standortkompetenz entwickelt, diese soll ausgeweitet und gesichert werden. Eine weitere Zielgruppe des Entwicklungskonzeptes sind „junge Familien".

§ **Abgeleitete Ziele:**

– **Anpassung der Kinderbetreuungs- und Bildungsinfrastruktur an die erwartete Bevölkerungsentwicklung**

Die Erhebungen zur Erstellung des Entwicklungskonzeptes haben ergeben, dass die aktuellen Ressourcen beinahe ausgeschöpft sind. Gerade für die Zielgruppe „junge Familien" ist ein entsprechendes Angebot der Kinderbetreuung an die aktuellen Entwicklungen anzupassen und vorausschauend zu agieren.

– **Ausbau der bestehenden Standortkompetenz „Best Agers+"**

Durch das Ärztezentrum, der Einrichtung für betreutes Wohnen und das Pflegeheim verfügt Gablitz bereits über eine gute Ausstattung in diesem speziellen Gesundheitsbereich. Aufgrund des Bedarfs und den aktuellen Trends strebt die Gemeinde Gablitz eine Stärkung dieser Standortkompetenz durch eine bessere Vernetzung der Einrichtungen und eine Erweiterung des Angebots an.

– **Optimierung des Angebots zentral gelegener Freizeiteinrichtungen**

In zentrumsnaher Lage befinden sich Kinderspielplätze, das Schwimmbad und ein Tennisplatz. Nach Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen zur Verdichtung im Zentrumsbereich sind die Auslastung und der Bedarf an einem zusätzlichen Angebot an zentral gelegenen Freizeiteinrichtungen zu prüfen.

– **Bündelung der Sport- und Freizeiteinrichtungen im Sportcluster**

Einige wesentliche Sport- und Freizeiteinrichtungen der Marktgemeinde Gablitz (z.B. Fußball, Beach Volleyball,...) sind bereits im definierten Cluster vorhanden. Eine Ansiedlung auch zukünftiger Einrichtungen in dem westlich des Siedlungsgebietes gelegenen Bereich soll möglichen Nutzungskonflikten vorbeugen und Synergien schaffen. Dies wird vor allem auch aufgrund großer vorhandener Flächen ermöglicht, die bereits als Grünland-Sportstätten (Gspo) gewidmet sind und somit umgehend zur Verfügung stehen. Die Nutzung der vorhandenen Sportanlagen bzw. der zur Verfügung stehenden Flächen zielt auf Sportaktivitäten ab, die dem örtlichen bzw. täglichen Bedarf der Bevölkerung dienen (z.B. Fußball, Beachvolleyball, Tennis). Sportanlagen oder Sporteinrichtungen, die der Natur- und Umweltverträglichkeit widersprechen bzw. nicht dem örtlichen oder täglichen Bedarf entsprechen (z.B. Motocrossstrecke) sollen und können an diesem Standort nicht errichtet werden.

§ **Abgeleitete Maßnahmen:**

- Laufende Evaluierung der erforderlichen Kinderbetreuungsplätze
- Stärkung der Zentrumsfunktion und Nutzung der Synergien der Einrichtungen
- Förderung von Initiativen zum Zusammenleben von Generationen
- Ansiedelung und Ausbau von Sport- und Freizeiteinrichtungen für den täglichen und örtlichen Bedarf im Sportcluster. Prüfung der Raum- bzw. Naturverträglichkeit im Vorfeld von zukünftigen Vorhaben notwendig.

**Realisierungsbedingungen**

- weiterführende Untersuchungen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen im Falle der Realisierung von Projekten mit möglichen Auswirkungen auf die Umwelt notwendig
- Sportanlagen: nur Vorhaben, die dem täglichen und örtlichen Bedarf der Bevölkerung dienen

#### 6.3.2.7 Technische Infrastruktur

Die Marktgemeinde Gablitz verfügt über ein ausreichend dimensioniertes Leitungsnetz für die Versorgung mit Trinkwasser und der Abwasserentsorgung. Eine gemeindeeigene Kläranlage befindet sich am östlichen Ortsrand der Gemeinde.

Der Anschluss an ein Fernwärmenetz zur Energieversorgung wurde geprüft. Die Analysen haben allerdings ergeben, dass die Bebauungsdichte in der Gemeinde nicht ausreichend ist, um ein Netz wirtschaftlich effizient zu betreiben.

*„Die Kapazität der Kläranlage ist sicher ein wesentliches Kriterium für die weitere Entwicklung der Gemeinde."*

Die Kapazität der Kläranlage wurde im ersten Halbjahr 2016 von einem fachspezifischem Ingenieurbüro überprüft. Dabei wurde festgestellt, dass der Einwohner-Konsens der Kläranlage nach derzeitigem Stand eingehalten werden kann.

§ **Abgeleitete Ziele:**

– **Sicherstellung einer ausreichenden Ver- und Entsorgungsinfrastruktur in der Gemeinde**

Bei der Verwirklichung von Projekten zur Zentrumsentwicklung und allgemein aufgrund des aktuellen Trends zum Bevölkerungswachstum ist eine ausreichende Versorgung sicher zu stellen.

– **Förderung umweltschonender Energieformen**

Rund um das Themenfeld „erneuerbare Energieformen" werden seitens des Bundeslandes Niederösterreich und von anderen Institutionen laufend Projektinitiativen gestartet. Die Gemeinde unterstützt die Umsetzung neuer Wege im Bereich der erneuerbaren Energien.

§ **Abgeleitete Maßnahmen:**

- Laufende Evaluierung der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur der Gemeinde
- Unterstützung von Projektinitiativen zu den Themen Abfallvermeidung, erneuerbare Energien und Umweltschutz

#### 6.3.2.8 Interkommunale Initiativen

Durch die Lage der Gemeinde im Wienerwald bestehen laufend Initiativen zu verschiedensten Themenfeldern, an denen sich Gablitz beteiligt. So wurde im Rahmen der Kleinregion Troppberg das Wanderwegenetz der Gemeinden attraktiviert. Die Klima- und EnergieModell-Region Wienerwald (KEM) ist 2015 ausgelaufen, einige Initiativen werden weitergeführt.

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Gablitz hat im Herbst 2016 den Grundsatzbeschluss gefasst, mit den Gemeinden Purkersdorf, Mauerbach, Wolfsgraben und Tullnerbach die Kleinregion Wienerwald zu gründen.

*„Die Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden ist uns vor allem bei konkreten Themen wie der Energieeffizienz und erneuerbarer Energie wichtig."*

Aktuell wird gemeinsam mit der Gemeinde Purkersdorf das gemeindeübergreifende Projekt e-carsharing geprüft. Die Projektidee entstatmmt der Initiative Klima- und EnergieModell-Region Wienerwald.

§ **Abgeleitete Ziele:**

– **Abstimmung der Gemeindeentwicklung mit benachbarten Gemeinden**

Häufig haben benachbarte Gemeinden gemeinsame Interessen oder ähnliche Problemfelder. Daher ist eine Abstimmung der langfristigen Gemeindeentwicklung vorgesehen, um mögliche Synergien zu nutzen und Konflikte zu vermeiden.

§ **Abgeleitete Maßnahmen:**

- Unterstützung von Projektinitiativen zur gemeindeübergreifenden Zusammenarbeit
- Pflege und Weiterführung bestehender Kontakte

➢ Realisierungsbedingungen

- Ausweisung einer Zentrumszone zur interkommunalen Zusammenarbeit mit der Nachbargemeinde Purkersdorf

### *6.3.3 Entwicklungsgebiet Ortszentrum Gablitz*

Die Marktgemeinde Gablitz arbeitet seit dem Jahr 2010 intensiv an Maßnahmen zur Stärkung des Ortszentrums. Aufgrund der gewachsenen Siedlungsstruktur fehlt der Gemeinde ein entsprechendes Quartier, das mit einer durchmischten Nutzung einen Identifikationspunkt bildet. Als zentrale Initiative wird seitdem die Entwicklung eines konkreten Bereiches vorangetrieben, der südlich der Hauptstraße und damit in unmittelbarer Nähe vieler zentraler Einrichtungen der Gemeinde, wie zum Beispiel der Volksschule, der Kindergärten, einem Ärztehaus, dem Gemeindeamt sowie einiger Betriebe liegt.

Für das Entwicklungsgebiet Ortszentrum Gablitz sollen folgende allgemeinen langfristigen Maßnahmen zur Umsetzung gelangen:

- Stärkung des Zentrumscharakters
- Unterstützung der definierten „Zielgruppen“ junge Familien und „Best Agers+“ durch gezielte Bauprojekte im Zentrum
- Ergänzung der Freirauminfrastruktur im Zentrum
- Herstellen einer verkehrssicheren Querungsmöglichkeit des Zentrums

Zur Entwicklung des Gebietes sind zunächst die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Umsetzung der Maßnahmen herzustellen. Folgende Maßnahmen sind im Fachbereich der Raumplanung zu setzen:

- Festlegung einer Zentrumszone im Flächenwidmungsplan der Gemeinde

  Das Zentrumsgebiet im Nahbereich der Hauptachse B1 soll auch als Zentrumszone gemäß § 14 Abs. 2 Z. 15 NÖ ROG 2014 (LGBl. Nr. 65/2017) im Flächenwidmungsplan festgelegt werden. Das Schaffen einer gemeindeübergreifenden Zentrumszone mit der Stadtgemeinde Purkersdorf ist ein angestrebtes Ziel dieser Maßnahme.

- Anpassung der bestehenden Siedlungsgrenzen im Entwicklungsgebiet

  Die in der Verordnung über ein Regionales Raumordnungsprogramm südliches Wiener Umland (LGBl. Nr. 67/2015) definierte flächige Siedlungsgrenze gem. § 5 Abs. 1. Z. 2 schließt einen Teil der geplanten Entwicklungsfläche als Baugebiet aus. Die Verlegung kann entweder durch die Kompensation von anderen Baulandflächen (die Gemeinde verfügt allerdings über keinerlei Ressourcen zum Flächentausch) oder durch die Änderung der Verordnung des Regionalen Raumordnungsprogrammes erwirkt werden. Daher wird die Änderung des Regionalen Raumordnungsprogrammes angestrebt, ein diesbezügliches Ansuchen wurde bereits beim Amt der Niederösterreichischen Landesregierung eingebracht. Seit Oktober 2016 liegt eine positive Stellungnahme (RU1-RO-18/016-2015) für einen Teilbereich der Erweiterungsfläche seitens der Landesregierung vor, sodass die angeregte Änderung des Regionalen Raumordnungsprogrammes für die Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes herangezogen werden darf.

- Änderung des Flächenwidmungsplanes, zur Förderung der Zentrumsfunktion

  Vor Freigabe einer geänderten Flächenwidmung sind folgende Rahmenbedingungen zu klären:

  - Erarbeitung einer Lösung zum Hochwasserschutz im Bereich der Einmündung des Hauersteigbachs in den Gablitzbach, östlich des Klosters der Kongregation der Schwestern vom göttlichen Erlöser
  - Verbesserung der Verkehrsorganisation, zum Teil durch Ergänzung im Straßen- und Wegenetz

# Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Mitgliedsgemeinden des Stadt-Umland-Management ..... 7
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung in der Marktgemeinde Gablitz im Vergleich zum politischen Bezirk Wien-Umgebung und zum Bundesland Niederösterreich, Quelle: Statistik Austria, 2017 ..... 8
Abbildung 3: Baulandausnutzung ..... 14
Abbildung 4: Rote und gelbe Gefahrenzonen ..... 20
Abbildung 5: Geogene Gefahrenhinweiskarte des Landes NÖ ..... 20
Abbildung 6: Kennzeichnung als Rad- bzw. Fußweg entlang der Linzer Straße ..... 22
Abbildung 7: Straßennetz der Marktgemeinde Gablitz ..... 23
Abbildung 8: Darstellung der naturschutzrechtlichen Vorgaben im Gemeindegebiet von Gablitz, Quelle: NÖ Atlas, abgerufen am 25.07.2017 ..... 33
Abbildung 9: Funktionserhaltungszonen in der Marktgemeinde Gablitz ..... 35
Abbildung 10: Funktionserhaltungszone Natur- und Artenschutz ..... 36
Abbildung 11:Funktionerhaltungszonen Erholung ..... 37
Abbildung 12:Funktionserhaltungszonen Landschaftsbild und Wohlfahrtswirkung ..... 38
Abbildung 13:Funktionserhaltungszonen land- und forstwirtschaftlicher Ertrag ..... 39
Abbildung 14: Konfliktbereich Laabacher Schenke - Luftbild ..... 40
Abbildung 15: Konfliktbereich Laabacher Schenke – Funktionserhaltungszonen ..... 41
Abbildung 16: Konfliktbereich Hochramalpe – Luftbild ..... 41
Abbildung 17: Konfliktbereich Hochramalpe – Funktionserhaltungszonen ..... 42
Abbildung 18: Konfliktbereich Teufelswiese – Luftbild ..... 42
Abbildung 19: Konfliktbereich Teufelswiese – Funktionserhaltungszonen ..... 43
Abbildung 20: Konfliktbereich Marienheim – Luftbild ..... 44
Abbildung 21: Konfliktbereich Marienheim – Funktionserhaltungszone# ..... 45
Abbildung 22: Überflutungsbereich HQ-100 ..... 46
Abbildung 23: Geogene Gefahrenhinweiskarte ..... 47
Abbildung 24: Ausschnitt Lärmkarte, 24h-Schnitt in 4 m Höhe, Quelle: laerminfo.at, abgerufen am 25.07.2017 ..... 50

# Quellen

Ingenieurbüro Dr. Lang ZT-GmbH, Kläranlage Gablitz: Auswertung der Zulaufmenge und der CSB-Fracht der Kläranlage, 07.06.2016

Statistik Austria, Ein Blick auf die Gemeinde (2017) und STATcube-Datenbankabfrage (2013)

Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, NÖ Atlas (2017)

# Beilagen

A Baulandbilanz

B Pläne zur Grundlagenforschung (M 1:5.000)

1. naturräumliche Gegebenheiten, Blatt 1 und 2
2. Grundausstattung, Blatt 1 und 2
3. Betriebsstättenplan, Blatt 1
4. bauliche Bestandsaufnahme, Blatt 1
5. Baulandausnutzung, Blatt 1

C Landschaftskonzept (Plandarstellung, M 1:10.000)

D Verkehrskonzept (Plandarstellung, M 1:10.000)

E Örtliches Entwicklungskonzept (Plandarstellung, M 1:10.000)

F Matrix der Ziele, Maßnahmen und grundlegende Realisierungsbedingungen

G Umweltbericht zum örtlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Gablitz

H Verordnungstext