



TECHNISCHE  
UNIVERSITÄT  
WIEN  
Vienna University of Technology

## DIPLOMARBEIT

### FOKUS INNENENTWICKLUNG IM LÄNDLICHEN RAUM

Strategie für Gemeinden im mittleren Burgenland

ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades  
einer Diplom – Ingenieurin

unter der Leitung von

Ao. Univ. Prof. Dipl.-Ing. Dr.techn. Andreas Voigt  
E280-04 | IFOER | Forschungsbereich Örtliche Raumplanung

eingereicht an der Technischen Universität Wien  
Fakultät für Architektur und Raumplanung

von

Magdalena Hofstädter, BSc  
11776219

Wien, 19.12.2022

Magdalena Hofstädter, BSc



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

## KURZFASSUNG

Vor allem in ländlichen Gebieten, wie etwa im mittleren Burgenland, hat das Einfamilienhaus bei der Bevölkerung noch einen sehr hohen Stellenwert und ist die überwiegende Bebauungsform in den Gemeinden. Hinzu kommt noch, dass es eine hohe Anzahl an Baulandreserven gibt, die den Gemeinden bzw. den bauwilligen BürgerInnen nicht zur Verfügung stehen. Deshalb wird von den Gemeinden weiterhin neues Bauland am Ortsrand gewidmet. Vor diesem Hintergrund und unter Bedachtnahme des Klimawandels, vor allem in Bezug auf die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme, soll im Rahmen dieser Diplomarbeit eine Strategie für Gemeinden im mittleren Burgenland erstellt werden, in welcher der Fokus nicht nur auf der Baulandmobilisierung liegt, sondern verstärkt auch auf der Innenentwicklung und Verdichtung der Einfamilienhausgebiete. Zunächst soll eine Analyse der theoretischen und rechtlichen Grundlagen ein Fundament für die weitere Bearbeitung der Thematik geben. Anhand von Dichteanalysen und Testentwürfen in unterschiedlichen Gebieten einer Beispielgemeinde werden konkrete Maßnahmen ausgearbeitet, welche die Gemeinden in ihren Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen einsetzen können, um die Innenentwicklung voranzutreiben und eine dichtere Bebauung in den Einfamilienhausgebieten zu forcieren.

## ABSTRACT

Especially in rural areas, such as in Burgenland, the single-family house is still very important and the dominant form of development in the communities. In addition, there are many building land reserves that aren't available for the municipality or citizens who are willing to build. As a result, the local council has to allocate new building areas on the outskirts again and again. Based on this background and taking climate change into account (land use must be reduced), a strategy for communities should be created within the scope of this diploma thesis. The focus is not only on the mobilization of building land, but also increasingly on inner development and densification of single-family home areas. First, an analysis of the theoretical and legal foundations should provide a basis for further processing of the topic. Based on density analyzes and test drafts in different areas, concrete measures are being worked out that the municipalities can use in their zoning plans and development plans to promote inner development and to force denser development in the areas of single-family homes.



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

## EIDESSTÄTLICHE ERKLÄRUNG

Ich, Magdalena Hofstädter, BSc., erkläre hiermit an Eides statt, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe. Die aus fremden Quellen direkt und indirekt übernommenen Gedanken wurden als solche kenntlich gemacht. Diese Diplomarbeit wurde bisher weder im Inland noch im Ausland als Prüfungsarbeit vorgelegt und auch nicht veröffentlicht.

Wien, 19.12.2022

Magdalena Hofstädter, BSc.



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

## DANKSAGUNG

An dieser Stelle möchte ich mich bei allen bedanken, die mich bei der Erstellung dieser Arbeit und während meines gesamten Studiums unterstützt haben. Besonderer Dank gilt dem Betreuer meiner Arbeit, Dr.techn. Andreas Voigt, der mich bei der Umsetzung der Thematik unterstützt und mir mit wertvollen Tipps jederzeit weitergeholfen hat.

Ebenso möchte ich mich bei der Gemeinde Deutschkreutz, allen voran Bürgermeister Andreas Kacsits und Amtsleiterin Karin Steinwendter bedanken, die mir alle meine Fragen jederzeit beantwortet haben und mir alle erforderlichen Unterlagen zur Verfügung gestellt haben.

Weiters gilt der Dank meinem Gesprächspartner beim Land Burgenland, Mag. Peter Zinggl, welcher mir ebenso zahlreiche Fragen, vor allem hinsichtlich der rechtlichen Grundlagen sowie Angelegenheiten der Landes- und Regionalplanung, beantwortet hat.

Bei all meinen Studien- und ArbeitskollegInnen möchte ich mich für die verschiedenen Gespräche und Diskussionen zum Thema Baulandreserven und Baulandmobilisierung bedanken, welche mich gestärkt und auf weitere Ideen gebracht haben.

Der größte Dank gebührt meinen FreundInnen und meiner gesamten Familie, vor allem meinen Eltern, die mich mit ihrem jeweiligen Optimismus und ihrer Energie unterstützt und immer an mich geglaubt haben.



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>1</b>
1.1.	Problemstellung .....	1
1.2.	Motivation & Hintergrund .....	2
1.3.	Zielsetzung & Forschungsfragen .....	3
1.4.	Methodik .....	3
1.5.	Relevante Grundbegriffe .....	4
1.5.1.	Nachverdichtung .....	4
1.5.2.	Strategie .....	5
1.5.3.	Testentwurf .....	5
1.5.4.	Dauersiedlungsraum .....	6
1.5.5.	Baulandreserven .....	7
1.5.6.	Baulandmobilisierung .....	7
1.5.7.	Innenentwicklung .....	7
1.5.8.	Außenentwicklung .....	7
1.5.9.	Bebauungsdichte .....	8
1.5.10.	Bebauungsweisen .....	8
1.5.11.	Hofformen .....	10
<b>2.</b>	<b>Theoretische Grundlagen &amp; Statistik</b> .....	<b>13</b>
2.1.	Flächeninanspruchnahme in Österreich .....	13
2.1.1.	Gründe für die hohe Flächeninanspruchnahme .....	15
2.1.2.	Probleme der hohen Flächeninanspruchnahme .....	17
2.2.	Baulandreserven .....	17
2.3.	Innenentwicklung vor Außenentwicklung .....	18
2.3.1.	Spielräume für Dichte .....	19
2.3.2.	Vorteile der Innenentwicklung .....	20
2.4.	Raum+ (ETH Zürich) .....	20

<b>3.</b>	<b>Rechtliche Grundlagen .....</b>	<b>23</b>
3.1.	Überörtliche Raumplanung.....	23
3.1.1.	Österreichisches Raumentwicklungskonzept 2030 .....	23
3.1.2.	Burgenländisches Raumplanungsgesetz 2019 .....	24
3.1.3.	Landesentwicklungsprogramm Burgenland 2011.....	26
3.2.	Örtliche Raumplanung.....	27
3.2.1.	Burgenländisches Raumplanungsgesetz 2019 .....	27
3.2.2.	Landesentwicklungsprogramm Burgenland 2011.....	31
3.3.	Exkurs: Raumplanungsgesetz Schweiz .....	31
	<b>Resümee .....</b>	<b>33</b>
<b>4.</b>	<b>Forschungslabor .....</b>	<b>35</b>
4.1.	Gründe für die Auswahl.....	36
4.1.1.	Höchsten Baulandreserven .....	36
4.1.2.	Anbindung mit dem öffentlichen Verkehr und PendlerInnen .....	36
4.1.3.	Grenzlage zu Ungarn .....	39
4.1.4.	Persönlicher Hintergrund.....	40
4.2.	Das Mittelburgenland .....	40
4.2.1.	Topografie .....	40
4.2.2.	Siedlungsstruktur.....	41
4.2.3.	Verkehrerschließung .....	42
4.3.	Gemeinde Deutschkreutz.....	44
4.3.1.	Gemeindestrukturierung.....	45
4.3.2.	Gebäudealter.....	48
4.3.3.	Gebäudehöhen.....	49
4.3.4.	Gebäudenutzung.....	50
4.3.5.	Verkehrerschließung .....	51
4.3.6.	Freiraumübersicht .....	53

4.3.7.	Flächenwidmungsplan .....	54
4.3.8.	Aktuelle Planungen der Gemeinde .....	55
4.4.	Auswahl der konkreten Analysebereiche .....	58
4.4.1.	Analysegebiet 1 – Hauptstraße .....	59
4.4.2.	Analysegebiet 2 – Karrnergasse .....	61
4.4.3.	Analysegebiet 3 – Rohrbrunnsiedlung .....	63
4.4.4.	Analysegebiet 4 – Esterhazygasse .....	65
4.4.5.	Analysegebiet 5 – Fritz Göllner-Gasse .....	67
4.4.6.	Innenentwicklungspotenziale in der Gemeinde.....	68
<b>5.</b>	<b>Dichteanalysen.....</b>	<b>71</b>
5.1.	Ablauf der Dichteanalysen .....	71
5.2.	Ergebnisse der Dichteanalysen .....	72
5.2.1.	Analysegebiet 1 – Hauptstraße .....	72
5.2.2.	Analysegebiet 2 – Karrnergasse .....	73
5.2.3.	Analysegebiet 3 – Rohrbrunnsiedlung .....	75
5.2.4.	Analysegebiet 4 – Esterhazygasse .....	76
5.2.5.	Analysegebiet 5 – Fritz Göllner-Gasse .....	77
	<b>Resümee.....</b>	<b>78</b>
<b>6.</b>	<b>Testentwürfe.....</b>	<b>79</b>
6.1.	Entwicklung der Testentwürfe .....	79
6.2.	Ergebnisse der Testentwürfe .....	79
6.2.1.	Analysegebiet 1 – Hauptstraße .....	80
6.2.2.	Analysegebiet 2 – Karrnergasse .....	84
6.2.3.	Analysegebiet 3 – Rohrbrunnsiedlung .....	89
6.2.4.	Analysegebiet 4 – Esterhazygasse .....	92
6.2.5.	Analysegebiet 5 – Fritz Göllner-Gasse .....	95
6.2.6.	Ergebnisse aus den Testentwürfen.....	97

<b>7.</b>	<b>Erkenntnisse</b> .....	<b>99</b>
7.1.	Funktionierende Gemeinden .....	99
7.2.	Aufschwung des ländlichen Raums.....	99
7.3.	Testentwürfe in Planungsprozessen .....	100
<b>8.</b>	<b>Strategie &amp; Handlungsempfehlungen</b> .....	<b>103</b>
8.1.	Strategie für Gemeinden im mittleren Burgenland.....	103
8.1.1.	Baulandmobilisierungsmaßnahmen .....	103
8.1.2.	Örtliches Entwicklungskonzept.....	104
8.1.3.	Flächenwidmungsplan.....	105
8.1.4.	Bebauungsplan .....	106
8.1.5.	Laufende Evaluierung .....	107
8.2.	Abschließende Empfehlungen.....	109
	<b>Verzeichnisse</b> .....	<b>I</b>
	Quellenverzeichnis.....	I
	Abbildungsverzeichnis .....	V
	Tabellenverzeichnis .....	IX
	<b>Anhänge</b> .....	<b>XI</b>
	Dichteanalyse – Hauptstraße .....	XI
	Dichteanalyse – Karrnergasse .....	XII
	Dichteanalyse – Rohrbrunnsiedlung .....	XV
	Dichteanalyse – Esterhazygasse .....	XVI
	Dichteanalyse – Fritz Göllner-Gasse .....	XVIII



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

# 1. EINLEITUNG

Das erste Kapitel soll zu Beginn der folgenden Arbeit einen Überblick darüber geben, warum diese Thematik behandelt wird, welche Probleme es aktuell diesbezüglich gibt und welche Ziele mit welchen Methoden erreicht werden können und sollen. Ebenso werden wesentliche Grundbegriffe zum besseren Verständnis erläutert.

## 1.1. Problemstellung



Abbildung 1: diverse Artikel zum Thema Flächeninanspruchnahme im Burgenland (eigene Darstellung)

Vorab sei erwähnt, dass die „Flächeninanspruchnahme“ umgangssprachlich meist als „Bodenverbrauch“ oder „Flächenverbrauch“ bezeichnet wird. Genau genommen können diese allerdings nicht verbraucht werden, sondern nur durch die jeweilige Nutzung in Anspruch genommen werden, beispielsweise durch die Errichtung eines Wohnhauses mit umliegendem Garten. Im Gegensatz dazu meint die „Bodenversiegelung“ jene Flächen, die mit einer undurchlässigen Schicht bedeckt werden, wie etwa die Asphaltierung von Parkplätzen. Daher ist die Flächeninanspruchnahme in Österreich um ein Vielfaches höher in Bezug auf die Bevölkerung (vgl. Foldal & Zechmeister-Boltenstern, 2022: 1).

In ganz Österreich haben die Gemeinden teilweise sehr hohe Baulandreserven, denn im Schnitt sind 26,6 % des gewidmeten Baulands nicht bebaut. Im Burgenland ist dieser Wert mit rund 38 % im Bundesländervergleich am höchsten (vgl. ÖROK, 2017: 9ff).

Dieser Baulandüberhang entsteht daraus, dass Grundstücke von Grünland zu Bauland gewidmet werden, da die Gemeinden einen Bedarf ermittelt haben. Die GrundstücksbesitzerInnen sind jedoch nicht immer willig, diese zu bebauen. Die meisten sehen darin eher eine Geldanlage, deren Wert in den nächsten Jahren weiter steigen wird, wodurch sie einen höheren Gewinn erzielen können.

Elisabeth Polly hat sich in ihrer Diplomarbeit „*Quantitative Erfassung und qualitative Bewertung von Baulandreserven*“ unter der Betreuung von Arthur Kanonier mit dem Ausmaß der Baulandreserven in Niederösterreich beschäftigt. Dabei wurden Parameter auf Basis rechtlicher Grundlagen und Nutzungsmöglichkeiten definiert, die eine Baulandmobilisierung beeinflussen können (vgl. Polly, 2021: II) Ebenso hat sich auch David Heindl der Frage der „*Mobilisierung von Bauland durch Abgaben*“ in seiner Diplomarbeit, ebenfalls unter der Anleitung von Arthur Kanonier, gewidmet. Dabei sind vor allem auch die Altbestände unter den Baulandreserven problematisch, da bei diesen nur das Instrument der Abgabe greifen kann (vgl. Heindl, 2020).

Seitens der Gemeinden werden Grundstücke im Bebauungsplan meist für freistehende Einfamilienhäuser angedacht, jedoch können diese kaum einen Beitrag zum Flächensparen leisten. Man muss sich nicht nur der Frage widmen, wie man die Baulandreserven der Gemeinden – vor allem innerhalb der bestehenden Siedlungsgebiete – mobilisieren kann, sondern auch der Frage, wie eine dichtere, und dadurch flächensparende, Nutzung möglich ist.

Die Gemeinden sollten vermehrt den Fokus auf die Innenentwicklung legen, um der Bevölkerung Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Dies ist einerseits durch den Ankauf von Leerständen oder Brachflächen möglich, andererseits aber auch durch dichtere Bebauungsformen. Diese sind in den Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen der Gemeinden festzulegen.

## 1.2. Motivation & Hintergrund

Vor allem im ländlichen Raum in Österreich, wie es auch das mittlere Burgenland ist, werden Grundstücke im Flächenwidmungsplan meist für Wohnzwecke ausgewiesen und die Bebauungspläne so ausgestaltet, dass auf den Flächen freistehende Einfamilienhäuser mit großzügigen Gärten errichtet werden können.

Unter Bedachtnahme des Klimawandels stellt sich hier immer wieder die Frage: Muss es denn immer die Neuwidmung von Bauland und das freistehende Einfamilienhaus sein? Die

Bundesländer, aber auch die Gemeinden, müssen Maßnahmen setzen, um die Flächeninanspruchnahme zu reduzieren, damit es nicht noch öfter zu Naturkatastrophen kommt und die Temperaturen im Sommer, erträglich bleiben (Stichwort Bodenversiegelung).

Der Flächenverbrauch muss in den nächsten Jahren enorm reduziert werden, um dem Klimawandel standhalten zu können. Es wird irgendwann nicht mehr möglich sein, dass weiterhin Bauland auf der grünen Wiese gewidmet wird. Aus diesem Grund müssen sich nicht nur urbane Zentren, sondern auch ländliche Gemeinden mit dem Thema der Innenentwicklung und Nachverdichtung in den Ortskernen auseinandersetzen.

### 1.3. Zielsetzung & Forschungsfragen

Anhand der Beispielgemeinde Deutschkreutz (Gründe für die Auswahl siehe 4.1.) soll eine Strategie für die Gemeinden im mittleren Burgenland ausgearbeitet werden, welche auf folgende Forschungsfragen eingeht:

- Wie können es die Gemeinden schaffen, dass die Innenentwicklung der Außenentwicklung überwiegt?
- Welche Bebauungsdichten bestehen in den burgenländischen Gemeinden derzeit?
- Wie kann auch in Gebieten, in denen das freistehende Einfamilienhaus überwiegt, eine dichtere Bebauung forciert werden? Und wie können auch die Gemeinden und GrundstückeigentümerInnen davon überzeugt werden?

Dabei liegt der Fokus nicht nur auf der Mobilisierung von Bauland, sondern verstärkt auf der Innenentwicklung in den Gemeinden. Zentral ist dabei eine dichtere Bebauung der Einfamilienhausgebiete, sowie die Auseinandersetzung mit der Bebauungsdichte von traditionellen Bebauungsstrukturen, wie etwa dem burgenländischen Streckhof.

Die entstandene Strategie dient nicht nur der Gemeinde Deutschkreutz, sondern stellt auch für die anderen Gemeinden im Mittelburgenland einen Leitfaden im Umgang mit Innenentwicklung und Baulandmobilisierung dar.

### 1.4. Methodik

Antworten auf die gestellten Forschungsfragen sollen mittels unterschiedlicher Methoden gegeben werden:

Zunächst werden die derzeitigen gesetzlichen Regelungen in Österreich und im Burgenland, sowie bestehende Literatur zu der Thematik der Baulandreserven und Innenentwicklung näher analysiert. Vor allem die „raum+“ - Methode der ETH Zürich wird dabei näher betrachtet. Im weiteren Verlauf werden Gespräche mit dem Land Burgenland zu den möglichen Regelungen und andererseits mit der Gemeinde Deutschkreutz zum Thema der Innenentwicklung geführt, um einen Überblick über die Lage im Mittelburgenland geben zu können.

Anhand einer GIS- und CAD-basierten Darstellung und Analyse wird die Einbettung der Gemeinde Deutschkreutz in die Umgebung dargestellt, wodurch aufgezeigt werden kann, dass die ausgearbeitete Strategie auch auf andere Gemeinden in der Region übertragen werden kann. Darauf aufbauend werden die bestehenden Bebauungsdichten in einzelnen Teilbereichen der Gemeinde analysiert und diese mit möglichen Dichten anderer Bebauungsformen verglichen. Im Fokus stehen dabei folgende Bebauungsformen: das freistehende Einfamilienhaus, die geschlossene Bauweise (insbesondere der Streckhof), der Geschoßwohnbau und die Reihenhäuser. Für die analysierten Bereiche sollen anschließend Entwürfe erarbeitet werden, um den Gemeinden Möglichkeiten der Bebauung und Verdichtung aufzuzeigen.

Mit der im Rahmen dieser Diplomarbeit ausgearbeiteten Strategie können die konkreten Probleme und Herausforderungen hinsichtlich Flächeninanspruchnahme, Baulandreserven und -mobilisierung, sowie Innenentwicklung aufgezeigt werden. Ebenso werden Handlungsempfehlungen für die Gemeinden gegeben.

## 1.5. Relevante Grundbegriffe

Zunächst werden relevante Grundbegriffe der Arbeit definiert. Da sich diese Begriffe immer wieder in der Arbeit finden, soll die Erläuterung einem besseren Verständnis dienen.

### 1.5.1. Nachverdichtung

Der Begriff „Dichte“ ist im Duden als „*dichtes Nebeneinander (von gleichartigen Wesen oder Dingen auf einem Raum)*“ definiert. (Duden, 2022) Dies bedeutet, dass erst dann von einer dichten Bebauung zu sprechen ist, wenn etwa die gleiche Anzahl an Wohneinheiten oder die gleichen Geschoßflächenzahlen in unmittelbarer Nähe im Raum vorgefunden werden (vgl. Grams, 2017: VII)

Demnach bedeutet Nachverdichtung in der Raumplanung, freie Flächen im bereits bestehenden Siedlungsgefüge für die weitere Bebauung zu nutzen. Im Sinne der Nachhaltigkeit und eines verantwortungsbewussten Umgangs mit den gegebenen Ressourcen wird diese Form der Bebauung in Zukunft von großer Bedeutung sein (vgl. Baunetz\_Wissen, 2022).

### 1.5.2. Strategie

Der Begriff der „Strategie“ wird je nach Kontext und Disziplin unterschiedlich interpretiert, hat jedoch ein gewisses Grundverständnis, das in allen Bereichen gleich verstanden wird. Angelehnt an Patsy Healey geben Strategien Prioritäten sowie deren Gründe an und liefern Bezugspunkte, an denen sich die Akteure orientieren können. Strategien sollen *„[...] die handelnden Akteure entlasten, damit diese sich auf konkrete Handlungen und Routinen konzentrieren können.“* (Wiechmann, 2018: 2612) Daher können sich Strategien nicht nur in Leitbildern oder Visionen wiederfinden, sondern auch in Programmen, Plänen und Projekten mit konkreteren Maßnahmen (vgl. Wiechmann, 2018: 2612).

Bernd Scholl bezeichnet die Strategische Planung als *„[...] Richtschnüre in die Zukunft.“* (Scholl, 2005: 1122) Bei Prozessen, die in der Raumplanung oft viele Jahre andauern können, helfen Strategien sich zu orientieren. Durch diese großen Zeitspannen bzw. Verzugszeiten helfen diese Richtschnüre den AkteurInnen beim Handeln und Entscheiden (vgl. Scholl, 2005: 1122f).

Im Rahmen dieser Arbeit ist nun eine Strategie als ein Grundkonzept für die handelnden AkteurInnen zu verstehen. Dadurch können Prioritäten und Bezugspunkte für die Raumplanung in den Gemeinden aufgelistet werden, an denen sich die AkteurInnen bei ihrem Handeln orientieren können.

### 1.5.3. Testentwurf

In ihrer Dissertation beschreibt Marita Schnepfer den Begriff des Testentwurfs *„Als [...] planungsmethodischer Baustein [...]“* (Schnepfer, 2012: 7) welcher *„[...] einen informellen, raschen und kostengünstigen Ansatz [...] der Innenentwicklung von Ortschaften [...]“* (Schnepfer, 2012: 7) darstellt. Einerseits soll sich dies auf die städtebauliche Entwicklung und die Potenziale eines Gebiets beziehen, andererseits sollen anhand von städtebaulichen Parametern, wie z.B. die Bebauungsdichte, Szenarien zur Innenentwicklung aufgezeigt werden (vgl. Schnepfer, 2012: 7).

Der Leitgedanke von Bernd Scholl zur Testplanung ist *„[...] die Entwicklung von Lösungsvorschlägen für komplexe Schwerpunktaufgaben [...]“* (Scholl, 2020: 156). Dabei arbeiten

mehrere Teams an einem Entwurf bzw. an einem Lösungsvorschlag. Diese verschiedenen Ideen werden dann in einem gemeinsamen Prozess aller beteiligten AkteurInnen zu einem finalen Konzept verarbeitet (vgl. Scholl, 2020: 156f).

### 1.5.4. Dauersiedlungsraum

Grundsätzlich wird der Dauersiedlungsraum als jener Raum gesehen, der besiedelt und wirtschaftlich genutzt werden kann. Es ist also jener Raum, der abzüglich Waldflächen, Grün- und Ödland, sowie Gewässer für die Landwirtschaft, die Siedlungsentwicklung und Infrastruktur zur Verfügung steht. Zum Dauersiedlungsraum zählen nicht nur städtisch geprägte Flächen oder Industrie- und Gewerbeflächen, sondern auch Ackerflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen, Grünland und Sport- bzw. Freizeitanlagen, also alle Flächen, die theoretisch besiedelt werden könnten (vgl. ÖROK Atlas, 2022).

Da Österreich einen großen Anteil an den Alpen hat, wird dem Dauersiedlungsraum eine hohe Bedeutung zugeschrieben. Vor allem im Westen, wo dieser bereits knapp ist, wird es in Zukunft Überlegungen brauchen, wo sich die Menschen ansiedeln können. Im Osten Österreichs, wo das Gelände eher flach ist, ist es nicht so problematisch, jedoch braucht es auch hier Überlegungen, wie die landwirtschaftlich genutzten Flächen erhalten werden können (vgl. ÖROK Atlas, 2022).

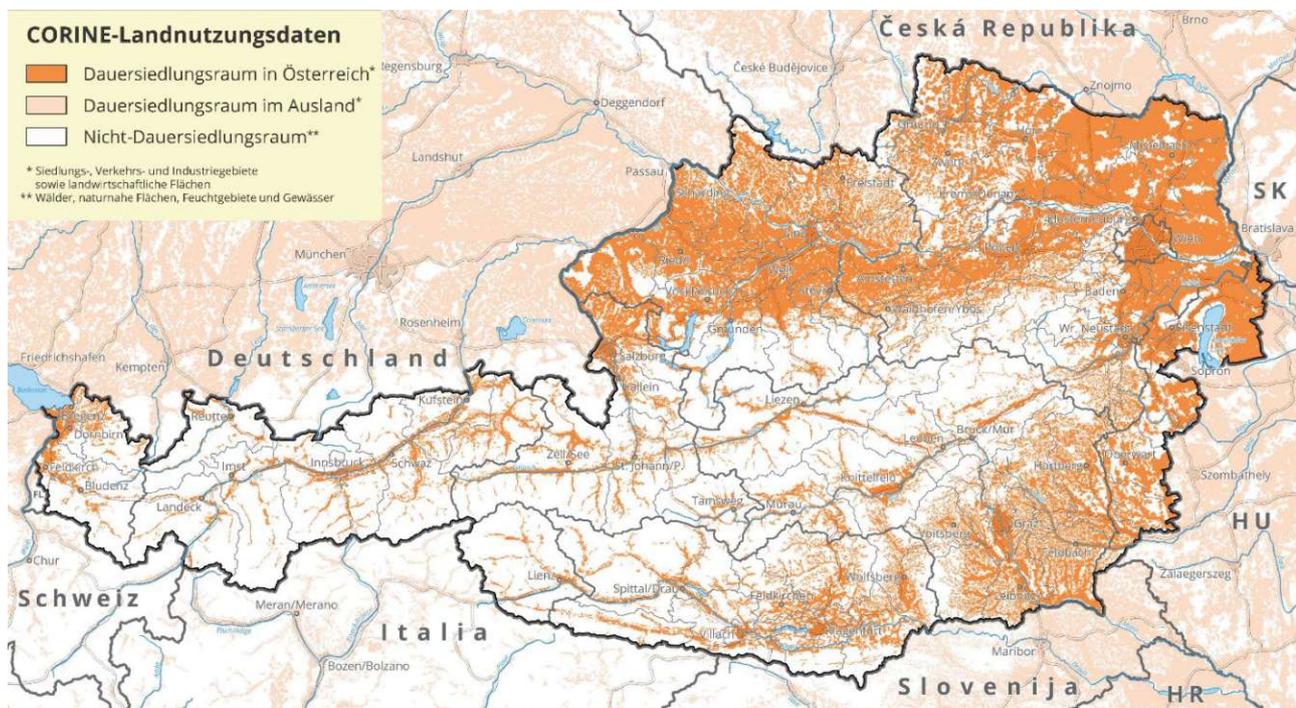


Abbildung 2: Dauersiedlungsraum in Österreich (Quelle: ÖROK Atlas, 2022)

### 1.5.5. Baulandreserven

Unter Baulandreserven werden jene Grundstücke verstanden, die im Flächenwidmungsplan als Bauland – Wohnen, Betriebs- oder Industriegebiete – gewidmet, jedoch nicht bebaut sind. Einerseits bilden diese Flächen zwar eine Grundlage für Entwicklungsmöglichkeiten einer Gemeinde, andererseits ziehen sie auch eine Reihe an Problemen mit sich. Denn viele GrundstückseigentümerInnen sind nach der Umwidmung ihrer Flächen nicht willig diese zu bebauen und so einer rechtmäßigen Nutzung zuzuführen. Hierfür wurden in den Raumplanungsgesetzen der Länder verschiedene Baulandmobilisierungsmaßnahmen vorgesehen (vgl. ÖROK Atlas, 2020).

### 1.5.6. Baulandmobilisierung

Baulandmobilisierung meint die Maßnahmen, die in einem Bundesland oder einer Gemeinde gesetzt werden, um den Baulandreserven ihre, im Flächenwidmungsplan angeordnete Nutzung, zuzuführen. Dies können Maßnahmen, wie zum Beispiel Verträge bei der Neuwidmung von Bauland, befristete Widmungen, Beiträge für Aufschließung und Erhaltung oder Baulandumlegungen, sein (vgl. ÖROK, 2017).

### 1.5.7. Innenentwicklung

Die Strategie der Innenentwicklung wird in der Raumplanung seit geraumer Zeit verfolgt, „um die bauliche (Wieder-) Nutzung von un- oder untergenutzten Flächen innerhalb von erschlossenen und zusammenhängend bebauten Siedlungsbereichen“ (ARL, 2018: 996) voranzutreiben. Demnach verfolgt diese Strategie, dass die Gemeinden bei einer Neuwidmung von Flächen, die nicht innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges liegen, nachweisen sollen, dass der zukünftige Flächenbedarf nicht mehr anders abgedeckt werden kann (vgl. ARL, 2018: 996f).

Innenentwicklung soll Vorrang vor Außenentwicklung in den Gemeinden haben. Mögliche Maßnahmen wären zum Beispiel die Aktivierung von baulichen Brachen, das Schließen von Baulücken, die Neubebauung von Grundstücken nach dem Abbruch von bestehenden Bauten oder die Nachverdichtung durch Anbau oder Aufstockung bestehender Bauten (vgl. Grams, 2017: VII f).

### 1.5.8. Außenentwicklung

Außenentwicklung stellt das Gegenteil der Innenentwicklung dar. Wobei eine Bebauung von bereits gewidmetem Bauland, welches jedoch außerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges liegt und noch nicht mit der erforderlichen Infrastruktur erschlossen ist, als

Außenentwicklung zu betrachten ist. Das bedeutet, dass Innen- und Außenentwicklung nicht nur von der Widmung abhängig sind, sondern auch von der Lage der Fläche, in Bezug auf die bestehenden Siedlungen (vgl. Grams, 2017: VIII).

### 1.5.9. Bebauungsdichte

Da das Burgenländische Baugesetz oder Raumplanungsgesetz keine Definition der Bebauungsdichte vorsieht, wurde hier die steiermärkische Regelung angewendet.

Die bauliche Dichte gibt an, wie hoch das Verhältnis der Geschoßflächenzahl (GFZ) bzw. die Bruttogeschoßfläche – also die Summe aller Geschoßflächen – zu der bebaubaren Grundstücksfläche maximal sein darf. Je höher diese Kennzahl ist, umso dichter kann eine Fläche bebaut werden, wobei nur jener Teil des Grundstücks zählt, welcher auch als Bauland gewidmet ist und somit bebaut werden darf. Es kann aber nicht nur ein Maximalwert, sondern auch ein Minimalwert vorgeschrieben werden, dies kommt in ländlichen Gemeinden jedoch nur selten zur Anwendung (vgl. Stmk. Bebauungsdichteverordnung, 1993: 1).

Während die GFZ für einzelne Grundstücke angewendet wird, gibt die Geschoßflächen-dichte (GFD) die Bebauungsdichte in einem gesamten Gebieten bzw. Baublock an. Die GFD berechnet sich aus der Summe aller Geschossflächen auf einem Baublock im Verhältnis zu der Gesamtfläche des Blockes (vgl. Hliwa, 2015: 96).

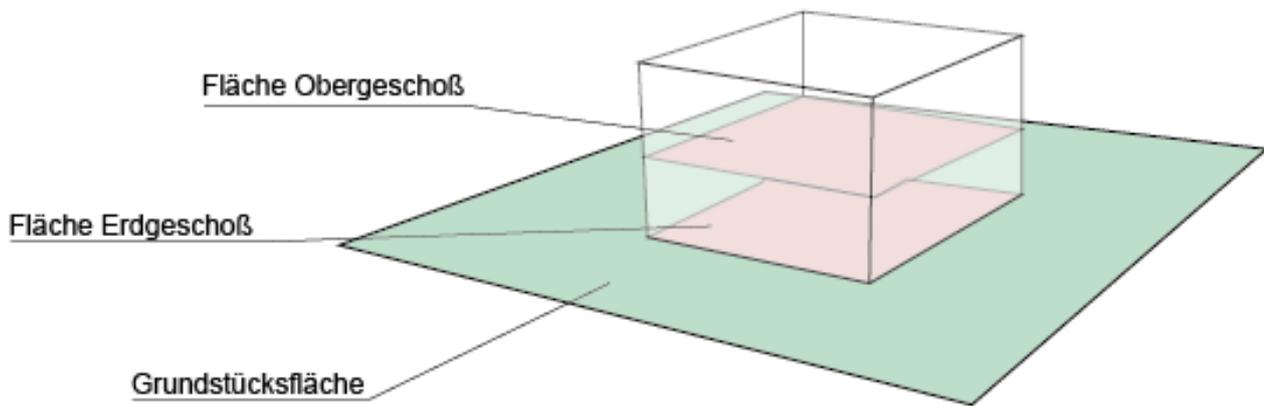


Abbildung 3: bauliche Ausnutzung des Bauplatzes (eigene Darstellung)

### 1.5.10. Bauweisen

Gemäß dem Burgenländischen Raumplanungsgesetz 2019 regelt die Bauweise „[...] die Anordnung der Gebäude zu den Grenzen des Bauplatzes.“ (Bgl. RPG 2019: 30). Dabei wird unterschieden zwischen offener, halboffener und geschlossener Bauweise, geregelt in §5 des Burgenländischen Baugesetzes 1997.

## Geschlossene Bauweise

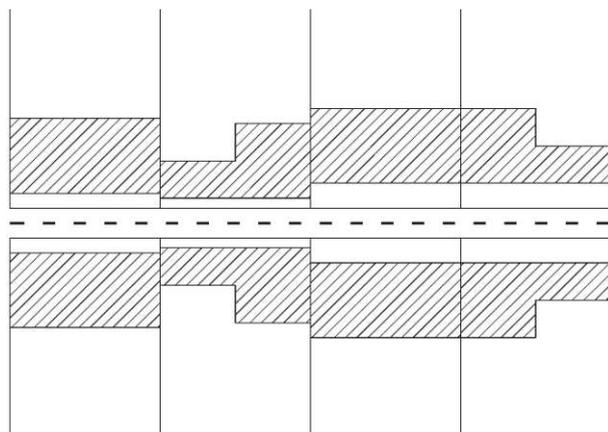


Abbildung 4: geschlossene Bauweise (eigene Darstellung)

Die geschlossene Bauweise ist dadurch geprägt, dass die Hauptgebäude beidseitig an die Grundstücksgrenzen anzubauen sind. Somit entsteht eine geschlossene Straßenfront (vgl. Bgld. BauG 1997: 6f).

Zu der geschlossenen Bauweise zählt auch der Streckhof, welcher im Burgenland die historische Bauweise darstellt. Auf die unterschiedlichen Hofformen, vor allem jene, die im Burgenland überwiegen, soll unter 1.5.11. näher eingegangen werden.

## Halboffene Bauweise

Bei der halboffenen Bauweise sind die Gebäude an einer der beiden seitlichen Grundgrenze anzubauen, an der anderen Grundstücksgrenze ist ein Abstand von mind. 3 Metern einzuhalten (vgl. Bgld. BauG 1997: 6f).

Zu der halboffenen Bauweise zählt auch die gekuppelte Bauweise. Dabei schließen immer zwei Gebäude an einer Grundstücksgrenze aneinander und die offene Seite ist jeweils auf der anderen Grundstücksseite. Dabei ist ebenfalls ein Abstand von mind. drei Metern einzuhalten (vgl. Bgld. BauG 1997: 6f)

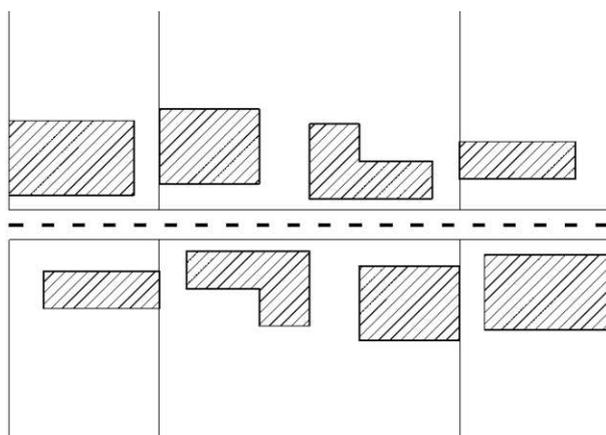


Abbildung 5: halboffene Bauweise (eigene Darstellung)

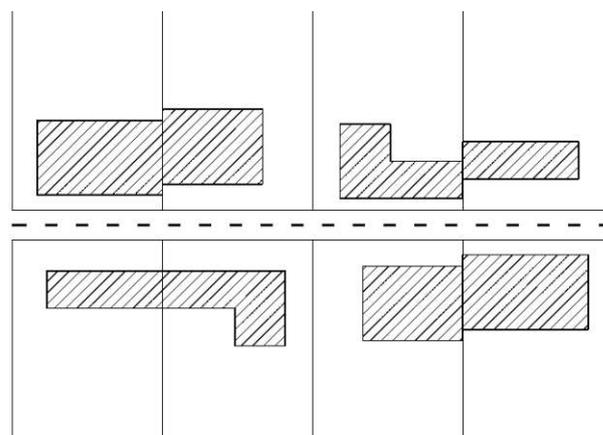
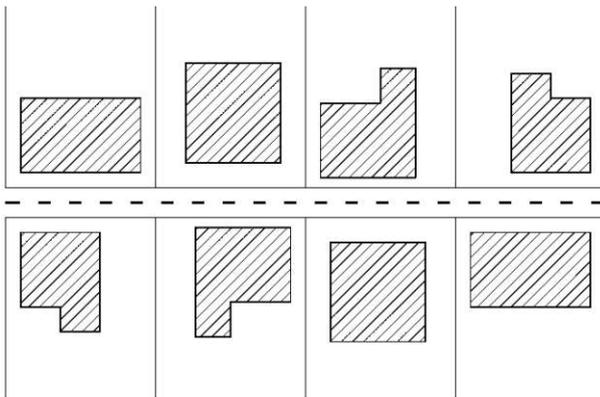


Abbildung 6: gekuppelte Bauweise (eigene Darstellung)

**Offene Bauungsweise**



Schlussendlich führt das Burgenländische Baugesetz noch die offene Bauungsweise als mögliche Bauungsweise an. Hier ist an beiden seitlichen Grundgrenzen ein Abstand von mind. 3 Metern einzuhalten, wobei diese Bebauung nur bei Grundstücken mit einer Mindestbreite von 15 Metern möglich ist (vgl. Bgld. BauG 1997: 6f).

Abbildung 7: offene Bauungsweise (eigene Darstellung)

**1.5.11. Hofformen**

In der Historie findet sich häufig ein Zusammenhang zwischen den Hofformen sowie Flur- und Siedlungsformen der Dörfer. Darauf soll im Folgenden näher eingegangen werden, da im Burgenland vor allem der Streckhof die historische Bauungsweise darstellt.

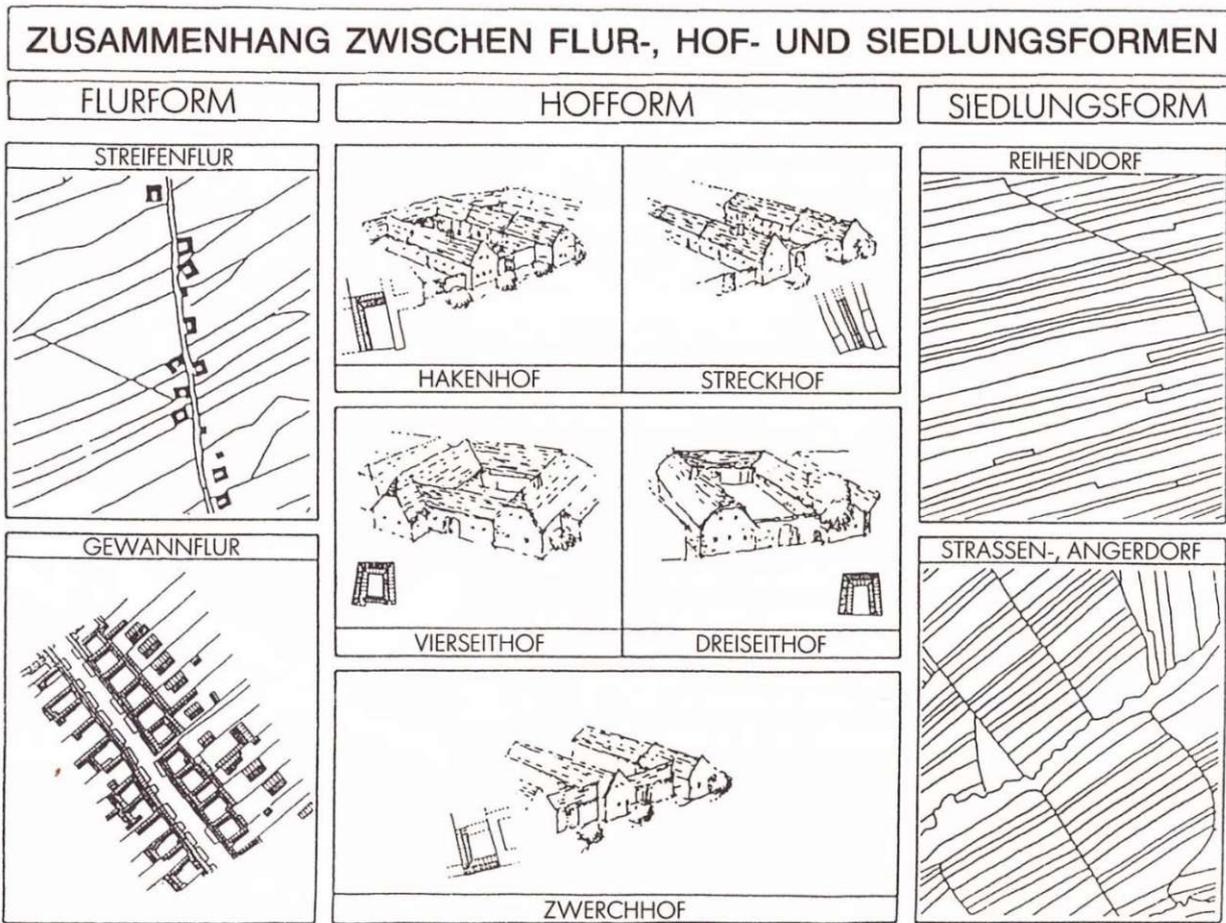


Abbildung 8: Zusammenhang zwischen Flur-, Hof- und Siedlungsformen (Quelle: Moser et al. 1988)

In Reihen-, Straßen- oder Angerdörfern, wie sie auch die burgenländischen Dörfer früher waren bzw. teilweise heute noch sind, finden sich vor allem Haken-, Streck oder Zwerchhöfe, durch deren Aneinanderreihung diese Siedlungsformen entstanden sind. Die Strukturen passen sich an die überwiegende Flurform, die Gewannflur, an, wobei die Grundstücksbreite von der wirtschaftlichen Nutzung bestimmt wird (vgl. Moser et. al. 1988: 55ff). Die Höfe bilden zu der Haupt- bzw. Erschließungsstraße eine geschlossene Front. *„Bedingt durch die ursprünglich landwirtschaftliche Nutzung wurden an der Nahtstelle zwischen überbauter Fläche und Grünland sogenannte „Hintausgassen“ mit den typischen Stadelreihen angelegt.“* (Moser et. al. 1988: 62)

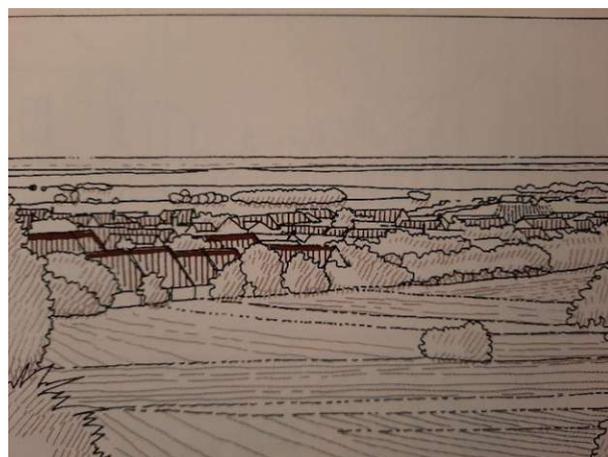
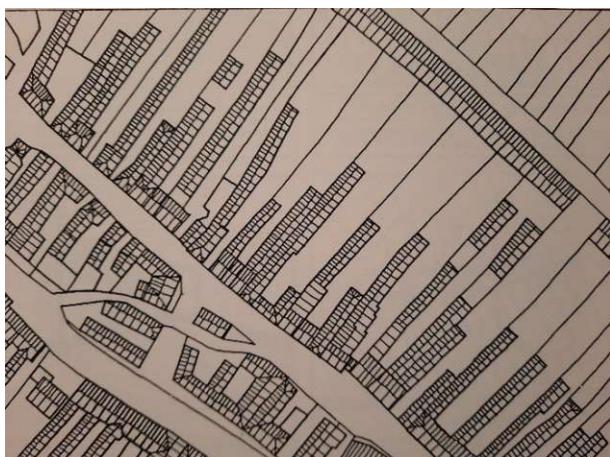


Abbildung 9: Beispiel Donnerskirchen für burgenländische Dorfbebauung (Quelle: Moser et.al. 1988)

Abbildung 10: Beispiel Donnerskirchen in der Ansicht (Quelle: Moser et. al. 1988)

### Streckhof

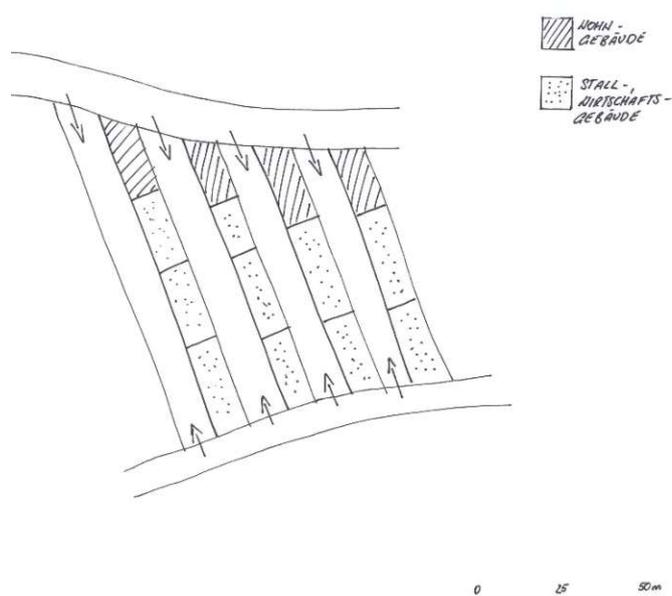
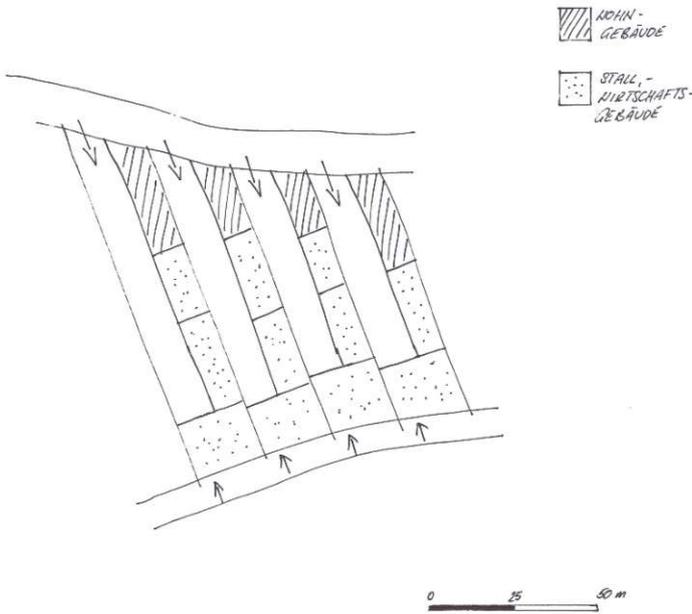


Abbildung 11: Beispiel einer Streckhofbebauung (eigene Darstellung)

*„Streckhöfe sind Imageträger des Burgenlandes.“* (Bauer, 2022: 12) Ursprünglich war der Streckhof eine landwirtschaftliche Bauform, in welcher Wohngebäude mit Stube, Küche, Vorraum und Kammer, Stall- und Wirtschaftsgebäude hintereinander angeordnet werden, im rechten Winkel zu der Straßenflucht. Durch diese Anordnung auf dem Grundstück war die Bauform früher vor allem für landwirtschaftliche Klein- und Mittelbetriebe geeignet. Da noch heute gem. Statistik Austria bis zu 15.000 Gebäude

im Burgenland existieren, die vor 1945 erbaut wurden, kann mit hoher Wahrscheinlichkeit gesagt werden, dass diese in ihrem Ursprung die Form eines Streckhofes haben (vgl. Bauer, 2019: 5ff).

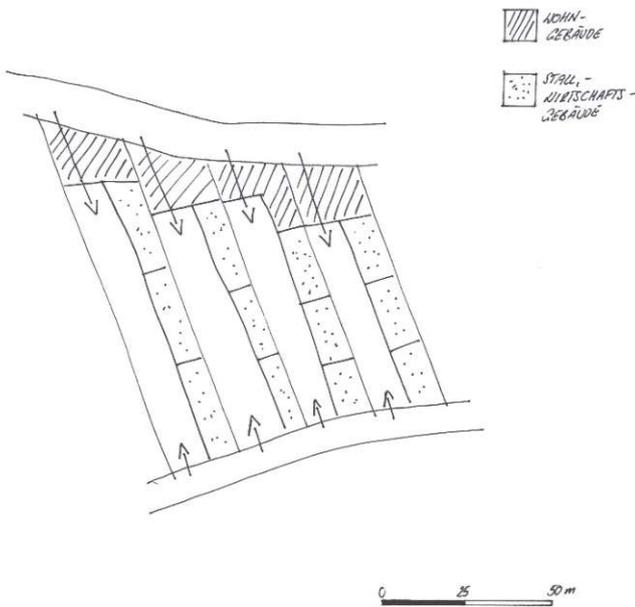
### Hakenhof



Während beim Streckhof Wohngebäude, Stall und Scheune in einer Linie hintereinander angeordnet werden, ist beim Hakenhof der Stall im rechten Winkel zum Wohn- und Stallgebäude situiert. Dadurch entsteht eine geschlossene Rückseite des Hofes, wobei durch die Wirtschaftsgebäude weiterhin eine Erschließung zu den Hintausgassen besteht (vgl. Austria-Forum, 2022).

Abbildung 12: Beispiel einer Hakenhofbebauung (eigene Darstellung)

### Zwerchhof



Der Zwerchhof ist die Erweiterung oder Weiterentwicklung des Haken- oder Streckhofes. Hier wurde ein weiterer Wohntrakt straßenseitig an einen Haken- oder Streckhof angefügt. Dies findet sich heute häufig in den burgenländischen Dörfern, da die alten Häuser saniert und dabei in dieser Form erweitert wurden. Eine Durchfahrt in den Hof wurde meist durch eine Überbauung der Einfahrt erhalten (vgl. Austria-Forum, 2022).

Abbildung 13: Beispiel einer Zwerchhofbebauung (eigene Darstellung)

## 2. THEORETISCHE GRUNDLAGEN & STATISTIK

Das zweite Kapitel der Arbeit soll den theoretischen Zugang zu der Thematik aufzeigen, da dies die Grundlage für die weitere Vorgehensweise und die Entwicklung der Strategie bildet. Dabei steht nicht nur die Entwicklung der Flächeninanspruchnahme in Österreich im Vordergrund, es soll auch ein Blick in die Schweiz geworfen werden, vor allem im Bereich der Maßnahmen und Lösungsansätze. Dort ist die „raum+ - Methode“ der ETH Zürich seit Jahren ein fester Bestandteil in der strategischen Mobilisierung von Baulandreserven. Weiters soll aufgezeigt werden, weshalb die Nutzung bestehender Baulandreserven und die Verdichtung der Bebauung in ländlichen Gemeinden in Zukunft von höherer Bedeutung sein wird, vor allem in Bezug auf den Klimawandel.

### 2.1. Flächeninanspruchnahme in Österreich

Gemäß einer Definition des Umweltbundesamtes ist unter dem Begriff der Flächeninanspruchnahme der „Verlust biologisch produktiven Bodens durch Verbauung für Siedlungs- und Verkehrszwecke, [...] und ähnlichen Intensivnutzungen“ (Umweltbundesamt, 2022) zu verstehen. In ganz Österreich wurden bis zum Jahr 2020 7 % der Gesamtfläche und etwa 18% des Dauersiedlungsraum in Anspruch genommen und dadurch die produktiven Böden verringert (vgl. Umweltbundesamt, 2022).

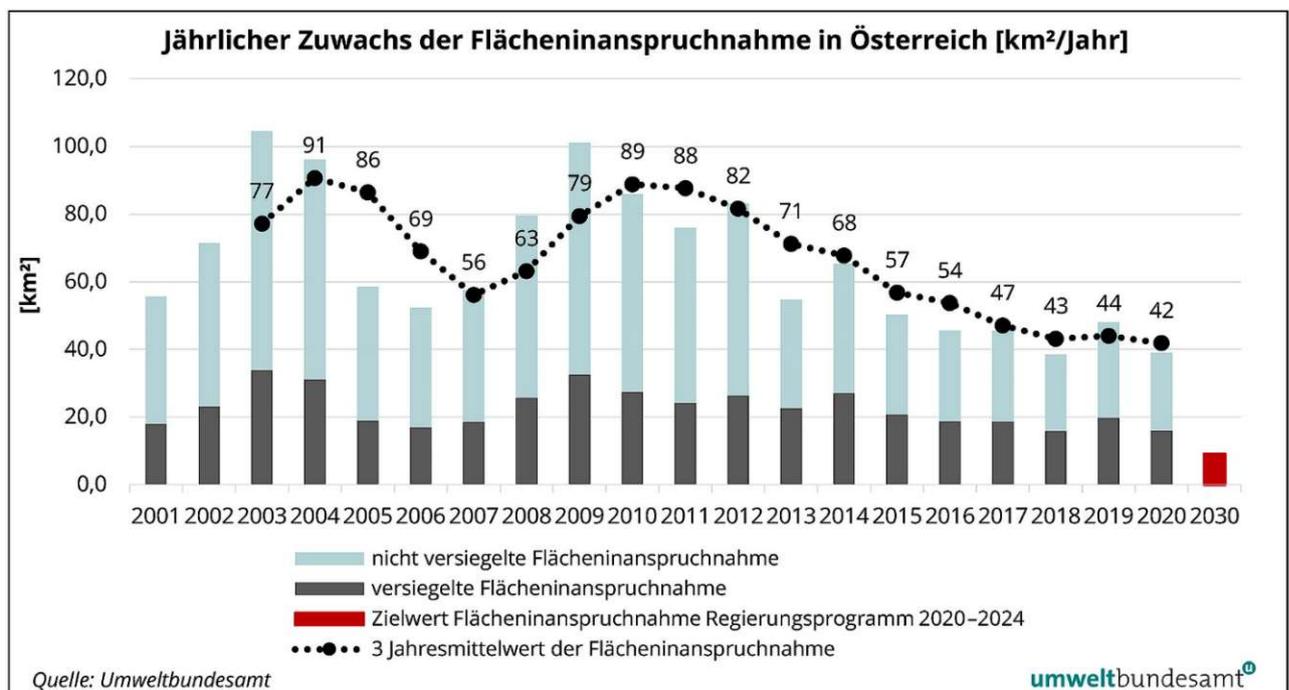


Abbildung 14: Zuwachs der Flächeninanspruchnahme (Quelle: Umweltbundesamt, 2022)

Die Grafik des Umweltbundesamtes zeigt, dass die jährliche Flächeninanspruchnahme in Österreich in den letzten Jahren deutlich zurückgegangen ist. Jedoch müsste dieser noch weiter reduziert werden, um das Ziel der 2,5 Hektar pro Tag bis 2030 zu erreichen.

Im direkten Vergleich der unterschiedlichen Sektoren in Bezug auf den Zuwachs der jährlichen Flächeninanspruchnahme im Gegensatz zum Vorjahr zeigt sich, dass es die höchste Zunahme im Bereich der Wohn- und Geschäftsgebiete gibt, gefolgt von den Betriebsflächen und den Straßen (vgl. Umweltbundesamt, 2022).

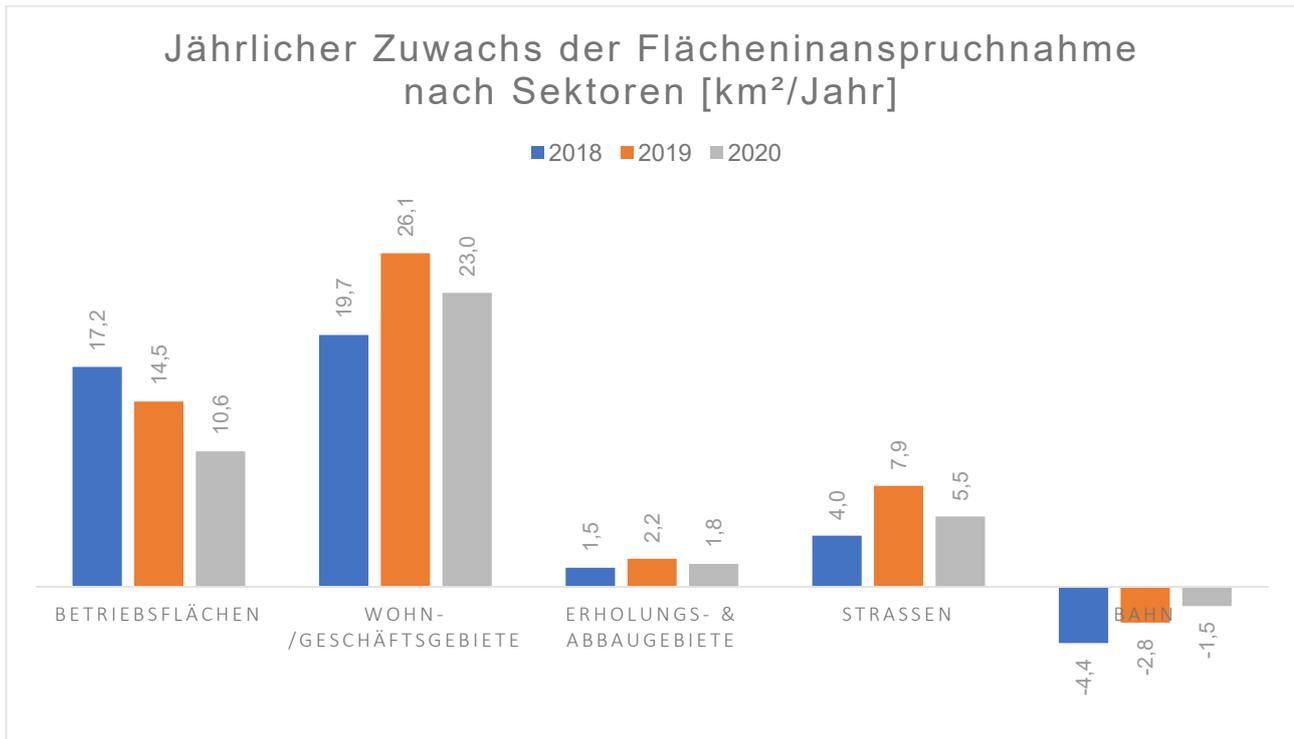


Abbildung 15: Zuwachs der Flächeninanspruchnahme nach Sektoren (eigene Darstellung auf Grundlage Umweltbundesamt, 2022)

Diese Bereiche, in denen es jährlich den größten Zuwachs bei der Flächeninanspruchnahme gibt, sind auch jene Bereiche, in denen die Gemeinden mit ihren örtlichen Entwicklungskonzepten, Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen entgegenwirken könnten. Denn mit diesen Instrumenten entscheiden die Gemeinden über die Verteilung der Nutzungen auf dem Gemeindegebiet.

Die Inanspruchnahme von Flächen für Erholungsgebiete nimmt kaum zu, wobei es jedoch für die Bevölkerung wichtig wäre, Flächen für Erholungs- und Freizeitzwecke in unmittelbarer Nähe zu den Wohnflächen zu haben. Hier sollte mehr Fokus daraufgelegt werden, dass diese Flächen nicht vernachlässigt werden.

Auf die Flächen für die Bahn haben die Gemeinden selbst keinen Einfluss, weshalb dies hier nicht im Fokus stehen soll.

Vergleicht man nun die Flächeninanspruchnahme mit der Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre in Österreich zeigt sich, dass die Flächen rund dreimal schneller wachsen als die Bevölkerungszahl.

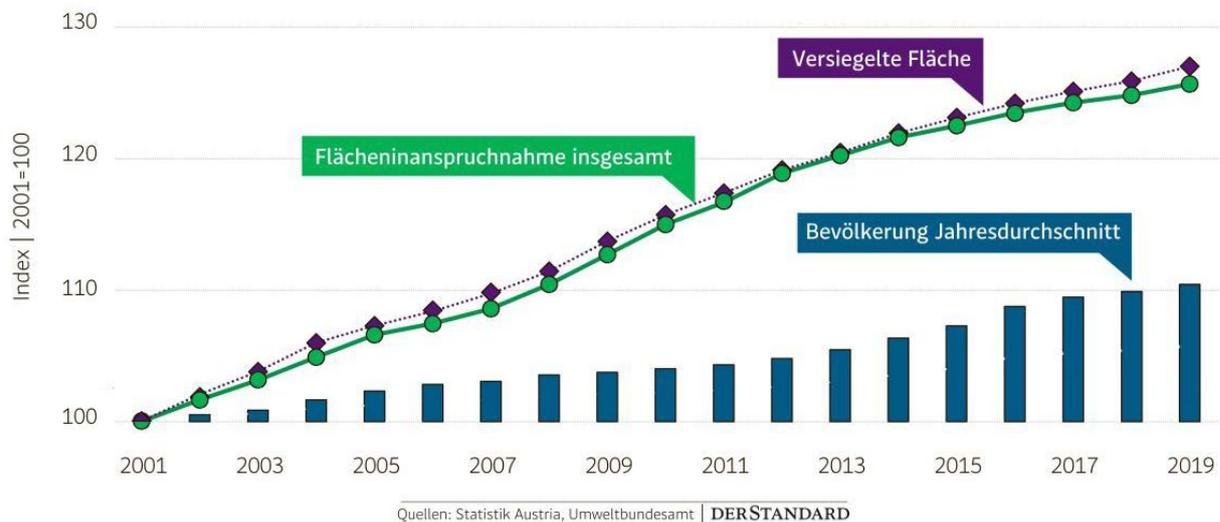


Abbildung 16: Flächeninanspruchnahme in Bezug auf das Bevölkerungswachstum (Quelle: der Standard, 2021)

*„Flächensparen ist ein Ziel, das zwar politisch und gesellschaftlich erwünscht ist, jedoch im Verhältnis zu anderen Zielsetzungen häufig in der persönlichen, politischen und planerischen Abwägung unterliegt.“ (Ritzinger, 2018: 395)*

### 2.1.1. Gründe für die hohe Flächeninanspruchnahme

Da in Österreich die Flächenwidmung sowie die Ausgestaltung der Bebauung Gemeindeangelegenheiten sind, wendet sich die bauwillige Bevölkerung an den Bürgermeister bzw. die Bürgermeisterin, um für ein Grundstück, welches beispielsweise in Familienhand, aber als Grünland gewidmet ist, eine Baulandwidmung zu erhalten. Dabei kann vor allem im ländlichen Raum die persönliche Bekanntschaft zwischen AntragstellerIn und BürgermeisterIn ein Problem sein. Die Politik kann – aus ihrer Sichtweise – dann gar nicht anders agieren, als weitere Flächen für die Errichtung eines Einfamilienhauses in Bauland umzuwidmen (vgl. Pramer, 2021).

Weiters bringen die Hauptwohnsitze, aber vor allem auch die Ansiedlung von Unternehmen, den Gemeinden wichtige Steuergelder ein. Diesbezüglich stehen die Gemeinden Österreichs in Konkurrenz zueinander, wenn eine Gemeinde die Flächen nicht zur Verfügung stellen kann, siedeln sich die Personen bzw. vielmehr die Unternehmen in der Nachbargemeinde an. Denn im Gegensatz zu der allgemeinen Bevölkerung, die oft an der

Heimatgemeinde hängt und diese auch nicht verlassen will, ist es den UnternehmerInnen innerhalb eines gewissen Raums gleichgültig, in welcher Ortschaft sie sich ansiedeln und an wen sie ihre Steuergelder bezahlen (vgl. Pramer, 2021).

Hinzu kommt, dass die Wohnfläche pro Person steigt, die Personen je Haushalt allerdings abnehmen. Die Menschen suchen nach einer Wohnumgebung im Grünen und die Mieten und Immobilienpreise in den Städten werden immer teurer, auch dadurch kommt es zu einer höheren Flächeninanspruchnahme in den Ländern (vgl. Ritzinger, 2018: 397).

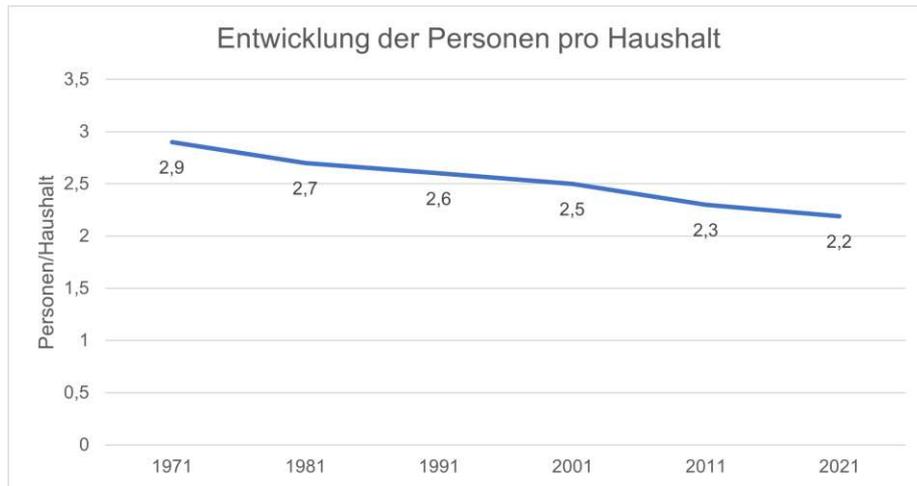


Abbildung 17: Personenanzahl je Haushalt (eigene Darstellung auf Grundlage Statistik Austria, 2022)

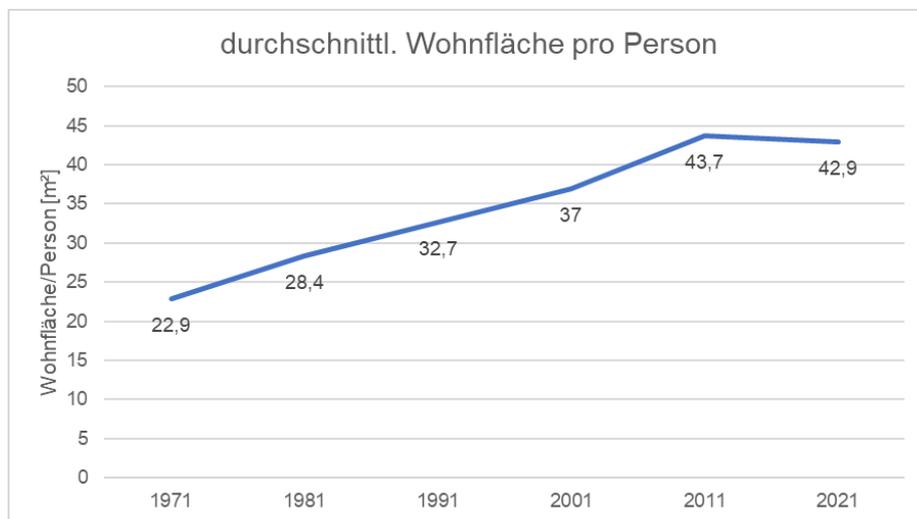


Abbildung 18: Wohnfläche je Person (eigene Darstellung auf Grundlage Statistik Austria, 2022)

Dies ist nur ein Bruchteil der Gründe, weshalb in Österreich die Flächeninanspruchnahme besonders hoch ist. Zahlreiche, weitere Maßnahmen, wie etwa Erweiterungen von Betriebsgebieten und Gewerbeanlagen, Neubauten von Schnellstraßen oder die häufige Errichtung von Supermärkten an den Ortsrändern verstärken den Effekt, vor allem im ländlichen Raum.

### 2.1.2. Probleme der hohen Flächeninanspruchnahme

Die hohe Flächeninanspruchnahme in den österreichischen Bundesländern zieht einige Problematiken mit sich. Grundsätzlich sei gesagt, dass eine flächenintensive Siedlungsentwicklung zu einem Verlust an Ausgleichsräumen für Tiere und Pflanzen führt und auch die Flächen für eine Nahrungsmittelproduktion vor Ort schrumpfen (vgl. Grams & Nebel, 2013: 28).

Durch die zunehmende Umwidmung von Grünflächen in Bauland, vor allem am Ortsrand, wachsen die Gemeinden zunehmend in die umliegende Landschaft hinein. Gleichzeitig stehen aber zahlreiche Gebäude (Wohn-, Geschäftsgebäude, etc.) im Ortskern leer und könnten einer neuen Nutzung zugeführt werden. Dadurch zersiedeln sich die Ortschaften zunehmend und eine kompakte Siedlungsstruktur kann nicht mehr erhalten werden (vgl. Pramer, 2021).

*„Zersiedelung mit seinen Folgeerscheinungen ist weder ökonomisch noch ökologisch sinnvoll [...]“* (ARE zitiert in Grams & Nebel, 2013: 28)

Hinzu kommt, dass durch die Zersiedelung mehr Straßen zur Erschließung erforderlich sind. Dies führt ebenfalls zu einer hohen Flächeninanspruchnahme und zusätzlich zu einer weiteren Bodenversiegelung. Hier kann von einem sich selbst verstärkenden Effekt ausgegangen werden, denn wenn sich ein Ort zersiedelt, braucht es neue Erschließungsstraßen, diese ermöglichen aber umgekehrt auch erst eine Zersiedelung (vgl. Pramer, 2021).

Aufgrund der Neuwidmung von Bauland erhöht sich im bestehenden Siedlungsgefüge der Leerstand, da z.B. die Besitzer versterben und die Nachfahren keine Nutzung in den Gebäuden finden, weil sie selbst ihr eigenes Einfamilienhaus errichtet haben. Hinzu kommt noch, dass einige GrundbesitzerInnen ihre, als Bauland gewidmeten, Grundstücke in den bestehenden Siedlungen nicht an die bauwillige Bevölkerung verkaufen, da sie darin eher eine Wertanlage sehen. Dadurch erhöhen sich auch die Baulandreserven in den österreichischen Gemeinden (siehe auch 2.2.).

## 2.2. Baulandreserven

Wie bereits in Punkt 1.1. erwähnt, sind in Österreich 809 km<sup>2</sup> von 3.050 km<sup>2</sup> gewidmeten Bauland nicht bebaut, dies entspricht 26,6 %. Dieser Wert variiert zwischen den Bundesländern: Mit 37,9 % ist der Wert im Burgenland am höchsten, mit 4,3 % in Wien am niedrigsten (vgl. ÖROK, 2017). Jedoch kann auch im Burgenland der Anteil der Baulandreserven weiter

differenziert werden: Mit 20,5 % Anteil am gewidmeten Bauland im Bezirk Eisenstadt-Umgebung und 42,9 % im Bezirk Güssing (Stand 2020) besteht ein enormer Unterschied zwischen Nord und Süd (vgl. ÖROK Atlas, 2022).

An Abbildung 16 ist auch klar erkennbar, dass die Baulandreserven dort am höchsten sind, wo ein großer Dauersiedlungsraum zur Verfügung steht. Im Westen, wo der Dauersiedlungsraum gering ist, sind auch die Baulandreserven verhältnismäßig gering (vgl. ÖROK Atlas, 2022).

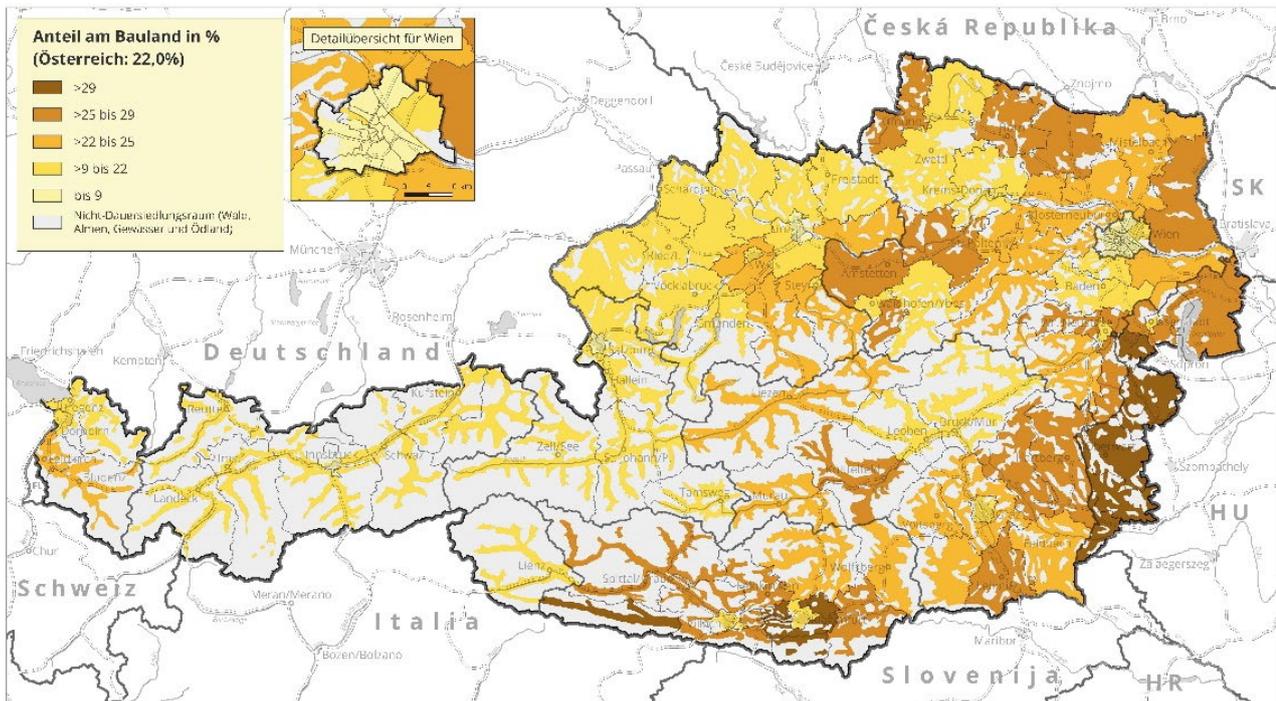


Abbildung 19: Anteil der Baulandreserven am Bauland in Österreich nach politischen Bezirken (Quelle: ÖROK Atlas, 2022)

Die Gründe für den hohen Anteil an unbebautem Bauland sind sehr unterschiedlich. Oft wird Bauland aus finanziellen Gründen gehortet, da ein Grundstück auch immer eine Wertanlage ist. Oft wollen mit der Hortung auch private Grünflächen gesichert oder Projekte von Investoren bzw. Genossenschaften verhindert werden (vgl. Grams & Nebel, 2013: 31f).

Die BürgermeisterInnen sehen das Problem oft vor allem bei der Bevölkerung: Dieser fehle vor allem die Bereitschaft zum Verkauf der Grundstücke oder habe unrealistische Preisvorstellungen (vgl. Malburg-Graf & Schmettow, 2012: 189).

### 2.3. Innenentwicklung vor Außenentwicklung

„Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ bedeutet, dass Flächen für die Befriedigung der Nachfrage im bereits bebauten Siedlungsgebiet gesucht werden müssen. Dies ist seit

einigen Jahre ein Grundsatz, welcher in der Raumplanung verfolgt wird bzw. öfter verfolgt werden sollte. Jedoch stellt sich die Frage, wo diese Entwicklung stattfinden kann. Die Innenentwicklung kann nur dann in einer Gemeinde forciert werden, wenn Alternativen zur Außenentwicklung aufgezeigt werden und eine Übersicht der zur Verfügung stehenden Areale gegeben werden kann. Gleichzeitig bedeutet eine Innenentwicklung auch eine Intensivierung des Bestandes, welche nur an geeigneten Orten, die aus raumplanerischer Sicht eine höhere Dichte zulassen würden, möglich ist (vgl. Grams & Nebel, 2013: 29ff).

Innenentwicklung setzt sich aus sehr vielen Maßnahmen zusammen. Der Erhalt und die Pflege von Bestandsbauten sowie die Um- und Zwischennutzung von leerstehenden Gebäuden sind genauso wichtig, wie die Reaktivierung von Brachflächen, das Schließen von Baulücken und die Entwicklung von neuen, dichteren Quartieren in den Ortskernen. Dafür braucht es eben eine Bestandsaufnahme der Baulandreserven, eine Strategie für die Gemeinde und eine Orientierung der Flächenwidmungspläne zur Innentwicklung. Dann können Maßnahmen und Lösungen für einzelne Standorte entsprechend umgesetzt werden (vgl. Malburg-Graf & Schmettow, 2012: 187f).

### 2.3.1. Spielräume für Dichte

Anita Grams ist weiterhin für ihre Forschungen, Artikel und Publikationen zu Nutzungsreserven und Nutzungspotenzialen im Bestand bekannt. In ihrer Arbeit „Spielräume für Dichte“ setzt sie sich intensiv mit der Schweizer Strategie „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ auseinander. Der Schwerpunkt liegt dabei auf kleinen und mittleren Gemeinden, in welchen meist die Akzeptanz zu dichteren Bebauungsformen fehlt. Gerade dort kommt es auch oft zu Verhinderung von Baulandmobilisierung, d.h. die Probleme müssen auf lokaler Ebene konkretisiert werden. Um diese Gemeinden weiterentwickeln zu können, verfolgt Grams den Ansatz: *„An vielen Orten wenig statt an wenigen Orten viel“* (vgl. Grams, 2017: VII).

*„Die große Bedeutung der Mobilisierung von Nutzungsreserven und -potenzialen [...] ist [...] unumstritten.“* (Grams & Nebel, 2013: 35) Es müssen einerseits die GrundeigentümerInnen motiviert werden sich einzubringen, andererseits müssen aber auch die Gemeinden aktive Bodenpolitik betreiben. Wie etwa der gezielte Erwerb von Grundstücken, welche sich für die Innenentwicklung eignen. Jedoch müssen die Gemeinden früh darauf vorbereitet werden, damit ihnen auch die nötigen Mittel zur Verfügung stehen (vgl. Grams & Nebel, 2013: 35)

Die Bevölkerung wird sich erst dann für Innenentwicklung engagieren, wenn sie sich in den dicht bebauten Gebieten wohlfühlen, und dadurch den Begriff der Verdichtung nicht mit

Enge oder Raummangel gleichsetzen. Die Politik muss ihre Stimme erheben und sich für Innenentwicklung einsetzen, dazu kann sie die RaumplanerInnen und ArchitektInnen zur Hilfe nehmen, da diese den GrundstückseigentümerInnen oft näherstehen (vgl. Grams, 2017: 163).

### **2.3.2. Vorteile der Innenentwicklung**

Während es bei der Außenentwicklung nahezu immer eine Erweiterung der bestehenden Infrastrukturen (Straßen, Leitungen, etc.) braucht, kann bei der Innenentwicklung der Bestand genutzt werden. Vor allem in Bezug auf den Verkehr bietet die Siedlungsentwicklung nach innen den Vorteil, dass die Wege kürzer sind und somit ein Großteil der Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad erledigt werden können. Dadurch kann ev. sogar ein Auto in den Haushalten eingespart werden (vgl. Topp, 2003: 292ff).

Neben kürzerer Wege, der besseren Auslastung der vorhandenen Infrastrukturen und der geringeren Flächeninanspruchnahme bietet die Innenentwicklung für Gemeinden noch weitere Vorteile. Das Ortszentrum wird nicht nur gestärkt, sondern kann zudem auch wiederbelebt und durch eine zusätzliche Gestaltung aufgewertet werden (vgl. Flächenportal nrw, 2022).

## **2.4. Raum+ (ETH Zürich)**

2014 wurde in der Schweiz in das Bundesgesetz über die Raumplanung der Fokus auf die Innenentwicklung als grundsätzliche Zielbestimmung eingeführt. Deshalb beschäftigt man sich an der ETH (Eidgenössischen Technischen Hochschule) Zürich schon seit einigen Jahren mit der „raum+“ – Methode, welche eine Übersicht über die Siedlungsreserven in Gemeinden und den Kantonen der Schweiz gibt. Dies ist erforderlich, damit zuerst die Reserven im bestehenden Siedlungsgefüge mobilisiert und bebaut werden, bevor die Siedlungen an den Ortsrändern erweitert werden. Es handelt sich dabei aber nicht ausschließlich um ein Erfassungswerkzeug. Damit die Reserven auch mobilisiert werden können, werden auch die aktuelle Nutzung, Planungen, die Erschließung, mögliche Hindernisse in der Entwicklung, die Nachfrage und die Verfügbarkeit erfasst. 2018 wurde an der ETH Zürich die Fachstelle raum+ eingerichtet, welche sich mit der laufenden Entwicklung der Plattform befasst, damit den Gemeinden ein aktuelles Instrument zur Verfügung steht (vgl. ETH Zürich, 2022).

Mit der Plattform und der Raum+ - Methode können die Gemeinden Parzellen, welche für ihre räumliche Entwicklung erforderlich wären, konkret ermitteln, unter einem angemessenen Aufwand und mit fachlicher Begleitung. Ein weiterer zentraler Punkt ist das Zusammenspiel zwischen den Gemeinden, den Kantonen und unabhängigen Experten der ETH Zürich, welche die Gemeinden begleiten und beraten (vgl. Grams & Nebel, 2013).

Die raum+ - Methode beruht auf drei Säulen: Die erste Säule basiert auf kooperativen und dialogorientierten Gesprächen mit den einzelnen Gemeinden. Deren Wissen soll in die Maßnahmenentwicklung miteinbezogen werden, und die VertreterInnen sollen für die Thematik der Innenentwicklung sensibilisiert werden. Als Zweites wird den Gemeinden eine internetbasierte Plattform mit einem geschützten Zugang zur Verfügung gestellt, auf der sie selbstständig, orts- und zeitunabhängig ihre Daten aktualisieren können. Die einheitlich erhobenen Daten dienen als dritte Säule dem Bund und den Kantonen als Basis für die Erstellung von Strategien, welche durch ein laufendes Monitoring auch über die Zeit aktualisiert werden können (vgl. ETH Zürich, 2022).

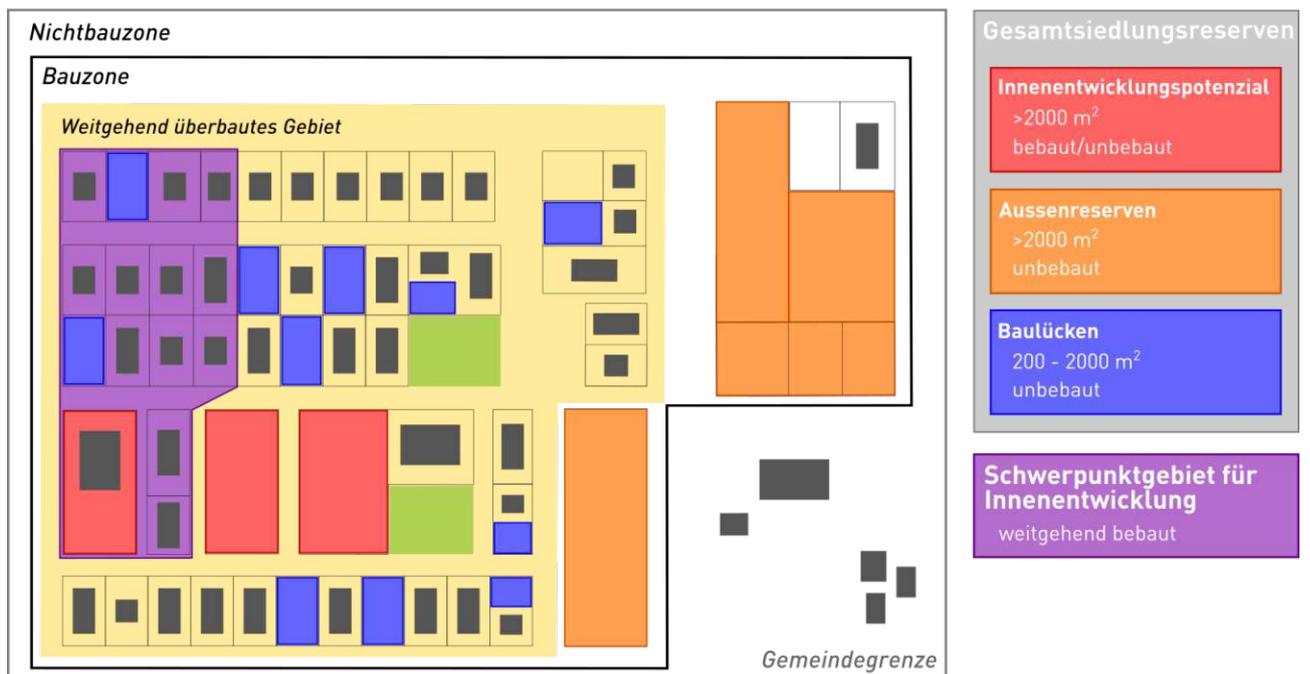


Abbildung 20: Kategorisierung der Baulandreserven mittels raum+ - Methode (Quelle: ETH Zürich, 2022)

Die Vorgehensweise bei der Erfassung der Baulandreserven ist immer sehr ähnlich. Zunächst werden mittels GIS- und Luftbildanalyse Vorarbeiten gemacht und die Reserven in den Siedlungen erhoben. Diese werden in einem Erhebungsplan und auf der Plattform verortet. Bei der Erfassung werden die Flächen in verschiedene Kategorien unterteilt, damit auch Hindernisse für die Innenentwicklung aufgedeckt werden können. Wie in Abbildung 17

gezeigt, wird zwischen Innenentwicklungspotenzial, Außenentwicklungspotenzial und Baulücken unterschieden. Flächen mit Innenentwicklungspotenzial sind größer als 2.000 m<sup>2</sup>, können bebaut oder unbebaut sein und finden sich im bestehenden Siedlungsgefüge. Dem gegenüber stehen Flächen mit Außenentwicklungspotenzial, welche ebenfalls größer als 2.000 m<sup>2</sup> sind, jedoch meist noch infrastrukturell aufgeschlossen werden müssen. Einzelne Baulücken finden sich ebenfalls im weitgehend überbauten Gebiet und sind meist nur einzelne, frei Fläche mit einer Größe zwischen 200 und 2.000 m<sup>2</sup> (vgl. ETH Zürich, 2022)

Anschließend an die Kategorisierung werden in Gesprächen mit den GemeindevertreterInnen weitere Daten erhoben und in der raum+ - Plattform protokolliert. Abschließend werden regionspezifische Auswertungen durchgeführt, sowie Ergebnisse und Empfehlungen erstellt, welche die Grundlage für Strategien und Konzepte sein können (vgl. ETH Zürich, 2022).

Die Ergebnisse der raum+ - Erhebungen zeigen, dass es in der gesamten Schweiz innerhalb des bebauten Gebiets erhebliche Nutzungsreserven gibt. Wobei auch hier regionale Unterschiede feststellbar sind: Vor allem im ländlichen Raum fallen die Baulandreserven tendenziell höher aus als im urbanen Raum (vgl. Grams & Nebel, 2013: 34).

### 3. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Da die Raumplanung in Österreich gem. Bundesverfassungsgesetz (B-VG) Art. 15 in Gesetzgebung und Vollziehung Angelegenheit der Länder ist, ist im Rahmen dieser Arbeit vor allem das Burgenländische Raumplanungsgesetz aus 2019 von Bedeutung. Wobei auch auf das Österreichische Raumentwicklungskonzept (ÖREK) 2030 eingegangen wird, da in diesem der Flächeninanspruchnahme und der Reduzierung der Bodenversiegelung ein eigener Punkt gewidmet wurde (vgl. Kanonier & Schindelegger, 2018: 62f).

#### 3.1. Überörtliche Raumplanung

Auf überörtlicher Ebene sind für das Mittelburgenland vor allem das Österreichische Raumentwicklungskonzept, das Burgenländische Raumplanungsgesetz 2019 im ersten Abschnitt und das Landesentwicklungsprogramm des Burgenlandes von Bedeutung. Diese sind auch von den Gemeinden bei der Erstellung ihrer Pläne und Programme zu berücksichtigen.

##### 3.1.1. Österreichisches Raumentwicklungskonzept 2030

Das ÖREK wird etwa alle zehn Jahre als gemeinsames Übereinkommen der Mitglieder der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK) erlassen. Die ÖROK ist ein politisches Organ, welches 1971 zur Koordination der Raumordnung in Österreich gegründet wurde, da sich deren Aufgaben und Zuständigkeiten auf Bund, Länder und Städte bzw. Gemeinden verteilen. Die Mitglieder der ÖROK setzen sich zusammen aus der Bundesregierung, den Landeshauptleuten, den PräsidentInnen von Städte- und Gemeindebund sowie der Wirtschafts- und Sozialpartner in beratender Funktion. Das ÖREK ist zwar nicht rechtlich verbindlich, jedoch binden sich die Gemeinden und Städte durch ihre Mitgliedschaft im Städte- bzw. Gemeindebund selbst daran (vgl. ÖROK, 2022).

Unter dem Leitmotiv „Raum für Wandel“ ist das ÖREK 2030 ein Leitbild und Orientierungshilfe für Städte und Gemeinden in Österreich, um Maßnahmen in Bezug auf den Klimawandel und die vereinbarten Klimaziele umzusetzen. Denn auch für die Raumplanung und Raumentwicklung ist die Bewältigung der Klimakrise und der Weg zur Klimaneutralität ein wichtiger Aufgabenbereich. Der Fokus liegt dabei auf einer gerechten und gemeinwohlorientierten Raumplanung, sowie auf einer klimaverträglichen und nachhaltigen Raumentwicklung (vgl. ÖROK, 2021: 8ff).

„Grund und Boden sind Güter, die nicht vermehrt werden können und daher knapp.“ (ÖREK, 2021: 10) Darauf aufbauend haben Gemeinden und Städte Entscheidungen über die

Flächen- und Nutzungsverteilung zu treffen und gleichzeitig Interessenskonflikte zu vermeiden. Die Siedlungsstrukturen sollen kompakt gehalten werden, um Boden und Klima zu schützen, Wege kurz zu halten und Entsiegelungen wieder zu ermöglichen. Polyzentrische Strukturen und das Denken, Planen und Handeln in Regionen sollen dafür sorgen, dass es für die Bevölkerung eine ideale Versorgung in der näheren Umgebung gibt. Ebenso ist es wichtig, die Freiräume und Kulturlandschaften zu schützen, damit diese nicht für Bebauung oder Versiegelung weichen müssen (vgl. ÖROK, 2021: 11f).

Der Klimawandel ist für alle Regionen Österreichs eine Herausforderung, weshalb angepasste Maßnahmen gesetzt werden müssen. Jedoch gelten gewisse Grundsätze für das gesamte Land und können einheitlich angewendet werden: Etwa der Schutz und die Sicherheit vor Naturkatastrophen (z.B. Hochwasser) wird immer wichtiger, die Baulandmobilisierung ist in allen Landesteilen eine Herausforderung oder auch die attraktive Gestaltung von öffentlichen Räumen für eine hohe Lebensqualität, gewinnt zunehmend an Bedeutung (vgl. ÖROK, 2021: 18f).

Das ÖREK 2030 fasst vier thematische Ziele, welche auch die Grundlage für das darauffolgende 10-Punkte-Prgramm bilden:

- *mit räumlichen Ressourcen sparsam und schonend umgehen*
- *den sozialen und räumlichen Zusammenhalt stärken*
- *Wirtschaftsräume und -systeme klimaverträglich sowie nachhaltig entwickeln*
- *vertikale und horizontale Governance weiterentwickeln*

(ÖROK, 2021: 24f)

Das 10-Punkte-Programm dient zur einfacheren Umsetzung der gesetzten Ziele und soll die Aktivitäten der Länder, Städte und Gemeinden unterstützen. Der Fokus liegt dabei etwa auf der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme, der Stärkung der Ortskerne, klimaneutrale Erreichbarkeiten, ressourcenschonende Freiräume oder der Schutz vor Naturgefahren. Für jeden der zehn Punkte werden auch ausgewählte Kernmaßnahmen festgelegt, die ebenso die Umsetzung weiterhin vereinfachen sollen (vgl. ÖROK, 2021: 26ff).

### **3.1.2. Burgenländisches Raumplanungsgesetz 2019**

Das Raumplanungsgesetz regelt im ersten Abschnitt die überörtliche Raumplanung, bzw. die Landesplanung, sowie die Erstellung und Änderung des Landesraumordnungsplanes (Landesentwicklungsprogramm). Dabei gibt das Gesetz Grundsätze und Ziele vor, nach denen sich die Planungsbehörden zu orientieren haben (Bgld. RPG, 2019: 2f).

Es sind stets die Gegebenheiten und Erfordernisse der Planungsregionen zu berücksichtigen, um für die gesamte Bevölkerung gleichwertige Lebensbedingungen, hinsichtlich wirtschaftlicher und sozialer Verhältnisse sowie Verkehrsstrukturen, zu ermöglichen. Dabei sind die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen, insbesondere der Schutz des Bodens sowie der Pflanzen und Tiere (vgl. Bgld. RPG, 2019: 3).

Die Bevölkerung ist vor Naturgefahren und Umweltbelastungen zu schützen. Das soll vor allem durch eine effiziente Siedlungsstruktur und die Berücksichtigung von Gefahrenzonenplänen bei der Entwicklung der Siedlungen erreicht werden (vgl. Bgld. RPG, 2019: 3).

Ebenso ist für ausreichend bewirtschaftbare Flächen zu sorgen, um eine dauerhafte Land- und Forstwirtschaft im Land sicherzustellen. Gebiete, in denen Wasser oder Rohstoffe vorkommen, sollen von Siedlungen oder anderen Nutzungen freigehalten werden, welche das Vorkommen oder die Gewinnung der Rohstoffe beeinträchtigen könnten (vgl. Bgld. RPG, 2019: 3).

Die Siedlungen sollen hinsichtlich der Bevölkerungsdichte dermaßen entwickelt werden, dass diese im Einklang mit der ökologischen Vertretbarkeit stehen und ein idealer Ausgleich zwischen Wohnen und Standorten für wirtschaftliche und sonstige Tätigkeiten möglich ist. Dadurch soll auch eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Grundbedürfnissen (Güter, Dienstleistungen, Bildungs- und Sozialeinrichtungen, etc.) sichergestellt werden. *„Die Erhaltung und Belebung von Stadt- und Ortskernen ist zu gewährleisten.“* (Bgld. RPG, 2019: 3f)

Weiters ist das Preisniveau für Bauland für die Bevölkerung auf einem leistbaren Niveau zu halten und das Horten von Bauland zu spekulativen Zwecken mit geeigneten Maßnahmen zu unterbinden (vgl. Bgld. RPG, 2019: 3).

Die Landesregierung hat in einem regelmäßigen Abstand einen Landesraumordnungsplan, auf dessen Inhalt im Folgenden näher eingegangen wird, zu erlassen. Bei der Erstellung sind die Gemeinden, die Landwirtschaftskammer, die Wirtschaftskammer, die Kammer für Arbeiter und Angestellte sowie der Landesumweltanwalt/die Landesumweltanwältin miteinzubeziehen. Der Entwurf ist vor der Beschlussfassung drei Monate beim Amt der burgenländischen Landesregierung und in den Gemeinden aufzulegen, damit alle wahlberechtigten BürgerInnen schriftliche Stellungnahmen vorbringen können (vgl. Bgld. RPG, 2019: 4).

### 3.1.3. Landesentwicklungsprogramm Burgenland 2011

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) aus 2011 wurde per Verordnung erlassen und erstreckt sich über das Gebiet des gesamten Burgenlandes. Regionale und Örtliche Entwicklungskonzepte, Flächenwidmungs- und Bebauungspläne haben den Regelungen im LEP zu entsprechen. Das LEP gibt Grundsätze der räumlichen Entwicklung des Burgenlandes, Ziele zur Ordnung und Entwicklung der Raumstruktur, standörtliche und zonale Festlegungen sowie Grundsätze der örtlichen Raumplanung vor (vgl. LEP Burgenland, 2011: 1).

In den allgemeinen Grundsätzen wird im LEP betont, dass es auf den Grundprinzipien einer flächensparenden und nachhaltigen Raumnutzung aufbaut. Eine dauerhafte Bodenversiegelung soll nur im unbedingt erforderlichen Maße erfolgen, die Revitalisierung und Entsiegelung von Flächen ist zu forcieren. Für die Bevölkerung soll eine ausreichende, umweltverträgliche, nachhaltige und kostengerechte Mobilität gewährleistet werden, um eine gute Erreichbarkeit in die regionalen Zentren sowie Arbeits- und Wirtschaftsstandorte sicherstellen zu können (vgl. LEP Burgenland, 2011: 4).

Zum Schutze der Natur- und Kulturlandschaften wird festgelegt, dass Landschaftsteile, Grüngürtel sowie Grünzüge und Grünverbindungen von raumstruktureller Bedeutung zu sichern und von Bebauung freizuhalten sind. Für hochwertige Produktionsflächen der Land- und Forstwirtschaft wird vorgeschrieben, dass diese sowohl zu erhalten als auch vor einer dauerhaften Versiegelung zu bewahren sind. Siedlungsgebiete sollen konzentriert, räumlich begrenzt, flächensparend und nachhaltig entwickelt werden. Neue Siedlungen sind bevorzugt im Anschluss an den bestehenden Siedlungskörper zu bilden. Dabei ist Zersiedelung generell zu vermeiden und dementsprechend ist auch in Streusiedlungsgebieten die Errichtung von Einzelgebäuden in isolierter Lage zu vermeiden. Für eine kompakte Siedlungsentwicklung wird der Fokus auf das Schließen von Baulücken (mit den im Raumplanungsgesetz genannten Instrumenten der Baulandmobilisierung) gelegt, wobei Siedlungsgrenzen allerdings lediglich von den Gemeinden selbst im Örtlichen Entwicklungskonzept vorzusehen sind. Auch die Flächenbeanspruchung durch den motorisierten Individualverkehr soll auf das notwendige Mindestmaß reduziert werden, wobei auf die bevorzugte Anwendung innovativer Konzepte für die Verringerung bzw. Steuerung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) verwiesen wird (vgl. LEP, 2011: 6ff).

Das Burgenland legt in seinem LEP Standorte fest, welche für bestimmte Funktionen besonders geeignet sind, darunter auch sogenannte „Zentrale Orte“. Es handelt sich dabei um Zentren mit einem Schwerpunktangebot an öffentlichen und privaten Dienst- und

Versorgungsleistungen sowie Bildungs- und Kulturangeboten mit überörtlicher Reichweite. Für Wohngebiete wird festgelegt, dass bei der Bedarfsabschätzung in zentralen Orten von einer Minstdichte von 55 EinwohnerInnen pro Hektar Bruttobauland und bei allgemeinen Standorten von einer Minstdichte von 40 EinwohnerInnen pro Hektar auszugehen ist (vgl. LEP, 2011: 12ff).

### 3.2. Örtliche Raumplanung

Für die örtliche Raumplanung sind als rechtliche Grundlagen vor allem das Burgenländische Raumplanungsgesetz und das Landesentwicklungsprogramm des Burgenlandes von Bedeutung. Diese sind als Grundlage für die örtliche Raumplanung heranzuziehen.

#### 3.2.1. Burgenländisches Raumplanungsgesetz 2019

Im zweiten Abschnitt widmet sich das Burgenländische Raumplanungsgesetz der örtlichen Raumplanung, wobei die bereits erwähnten Ziele und Grundsätze für die überörtliche Ebene auch hier gültig sind. Die örtliche Raumplanung liegt im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinden und ist durch die Erstellung von Örtlichen Entwicklungskonzepten, Flächenwidmungsplänen, Bebauungsplänen und Bebauungsrichtlinien umzusetzen (vgl. Bgld. RPG, 2019: 11).

#### Baulandmobilisierung - §24 Bgld. RPG

Der §24 im Bgld. RPG widmet sich dem sparsamen Umgang mit Bauland und den Maßnahmen zur Baulandmobilisierung. Grundsätzlich sind die Gemeinden dazu verpflichtet, Baulandmobilisierungsmaßnahmen zu setzen, wobei eine Übergangsfrist von drei Jahren für Altbestand besteht (siehe §56 Abs 8 Bgld. RPG). Dabei ist die Neuwidmung von Bauland nur noch mit geeigneten Maßnahmen zur Mobilisierung zulässig. Weiters besteht eine Verpflichtung der Gemeinden zur Befristung von Baulandwidmungen auf fünf bis zehn Jahre, sowie eine Verpflichtung zur entschädigungslosen Rückwidmung in Grünland bei Fristablauf, wenn keine zweckentsprechende Bebauung getätigt wird. Die Möglichkeit der Vertragsraumordnung besteht nicht nur im Zuge der Umwidmung einer Fläche, sondern auch zu einem späteren Zeitpunkt. Im Interesse der Baulandmobilisierung gibt es überdies hinaus die Möglichkeit für Gemeinden, Zusammenlegungsübereinkommen (Baulandumlegungen) auf freiwilliger Basis durchzuführen (vgl. Bgld. RPG, 2019: 11).

Die mit dem §24a eingeführte Baulandmobilisierungsabgabe ist eine jährliche Abgabe für unbebaute, aber als Bauland gewidmete Grundstücke, deren aktuelle Widmung älter als

fünf Jahre ist. Es sind allerdings für diese Abgabe auch einige Ausnahmen im Gesetz vorgesehen. So ist keine Abgabe zu tätigen, wenn

- *auf dem Grundstück eine Bausperre liegt.*
- *das Grundstück als Aufschließungsgebiet gekennzeichnet ist.*
- *die Baulandwidmung befristet ist (bis zum Ablauf der Frist).*
- *das Grundstück erst in den letzten drei Jahren erworben wurde.*
- *eine Vereinbarung für das Baulandgrundstück mit der Gemeinde getroffen wurde (Vertragsraumordnung).*
- *die GrundstückseigentümerInnen einen Antrag auf Umwidmung in Grünland gestellt haben, wobei in diesem Fall eine Entschädigungszahlung zu leisten ist.*
- *mit der Bebauung des Grundstücks bereits begonnen wurde.*
- *das Grundstück — im ortsüblichen Ausmaß — für eigene Kinder oder Enkelkinder bis zum 30. Lebensjahr vorgesehen ist, wobei pro Kind und Enkelkind nur ein Grundstück berücksichtigt werden darf.*

(Bgl. RPG, 2019: 12f)

Der Betrag der Abgabe liegt zwischen 0,5 und 2,5 % jenes Grundstückswerts, der auch in §24b Anwendung findet. Dabei legt die Landesregierung für jede Gemeinde per Verordnung einen maximalen Quadratmeterpreis für Grundstücke für Bauland fest. Grundlage dafür ist der durchschnittliche Kaufpreis für Grünland, welches ein Potenzial zur Umwidmung in Bauland aufweist (z.B. direkt im Anschluss an bestehendes Bauland). Zu diesem Kaufpreis kommt ein Aufschlag für die Erschließung des Grundstücks hinzu. Der Betrag ist zweckgebunden und soll für aktive Bodenpolitik, sowie Erhaltung, Erweiterung und Verbesserung von Infrastruktureinrichtungen eingesetzt werden (vgl. Bgl. RPG, 2019: 12ff). Zum Zeitpunkt der Erarbeitung dieser Diplomarbeit war diese Verordnung noch nicht veröffentlicht, wodurch keine Aussage über die Höhe der Grundstückpreise getroffen werden kann.

GrundstückseigentümerInnen haben demnach nun drei Möglichkeiten, wie sie mit ihrem unbebauten, aber als Bauland gewidmeten Grundstücken umgehen:

1. Sie können weiterhin versuchen, ihr Grundstück auf dem freien Markt zu verkaufen, wo sie an keinen festen Preis gebunden sind.
2. Sie können die Baulandmobilisierungsabgabe bezahlen, die sich nach der Größe des Grundstücks richtet. Mit größer werdenden Flächen nimmt auch der Prozentsatz der Abgabe zu.

Flächenausmaß	Prozentsatz zur Berechnung der Abgabenhöhe
bis 800 m <sup>2</sup>	0,5%
801 m <sup>2</sup> bis 1.000 m <sup>2</sup>	1%
1.001 m <sup>2</sup> bis 1.200 m <sup>2</sup>	1,5%
1.201 m <sup>2</sup> bis 1.400 m <sup>2</sup>	1,8%
1.401 m <sup>2</sup> bis 1.600 m <sup>2</sup>	2%
ab 1.601 m <sup>2</sup>	2,5%

Tabelle 1: Tabelle zur Berechnung der Baulandmobilisierungsabgabe (Quelle: Bgld. RPG, 2019)

- Die EigentümerInnen können eine Vereinbarung mit der Gemeinde treffen, dass sie bei Bedarf an Bauland ihr Grundstück, zu dem per Verordnung festgesetzten Preis, an die bauwillige Bevölkerung verkaufen.

### Örtliches Entwicklungskonzept - §26 Bgld. RPG

Im Burgenland haben die Gemeinden verpflichtend ein Örtliches Entwicklungskonzept zur Festlegung der langfristigen Ziele (ausgelegt auf 10 Jahre) und als notwendige Grundlage für weitere (Flächen-) Planungen per Verordnung zu erstellen. Dabei sind u.a. auch Aussagen bezüglich einer Baulandbedarfsabschätzung — unter Berücksichtigung des vorhandenen, unbebauten Baulandes — zu treffen, sowie Bereiche festzulegen, die von Bebauung freigehalten werden sollen. Es können auch interkommunale örtliche Entwicklungskonzepte erstellt werden, wenn die Gemeinden in einem räumlichen und funktionellen Zusammenhang liegen (vgl. Bgld. RPG, 2019: 14f).

### Flächenwidmungsplan - §31 Bgld. RPG

Ebenso haben die Gemeinden einen Flächenwidmungsplan zu erstellen und per Verordnung zu erlassen, welcher das Gemeindegebiet entsprechend den unterschiedlichen Nutzungen räumlich gliedert und Widmungen (Bauland, Verkehrsflächen und Grünflächen) festlegt. Dabei ist auf die Gegebenheiten der Natur, die wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Entwicklungen sowie auf die Planungen von Bund, Land und benachbarten Gemeinden Rücksicht zu nehmen. Neben Bauland, Verkehrsflächen und Grünflächen können im Flächenwidmungsplan auch Vorbehaltsflächen ausgewiesen werden. Weiters sind Planungen und Maßnahmen sowie Natur-, Landschafts- oder andere Schutzgebiete, welche vom Bund oder dem Land verordnet werden, kenntlich zu machen (vgl. Bgld. RPG, 2019: 17f).

*„Als Bauland sind nur solche Flächen vorzusehen, die sich auf Grund natürlicher Voraussetzungen für die Bebauung eignen und den voraussichtlichen Baulandbedarf der Gemeinde zu decken imstande sind.“* (Bgld. RPG, 2019: 18) Innerhalb des Baulandes kann weiters zwischen Wohn-, Dorf-, Geschäfts-, Industrie-, Betriebs- oder gemischte

Baugebiete, Baugebiete für Erholungs- und Tourismuseinrichtungen, Sondergebiete und Baugebiete für förderbaren Wohnbau unterschieden werden. Ebenso gibt es eigene Regelungen zu Aufschließungsgebieten, Feriensiedlungen und Einkaufszentren (vgl. Bgld. RPG, 2019: 18ff).

Unter Verkehrsflächen sind jene Flächen zu verstehen, die zur Abwicklung des Verkehrs bzw. zur Erschließung des Bau- und Grünlands dienen (vgl. Bgld. RPG, 2019: 24).

Schließlich sind als Grünland jene Flächen vorzusehen, die nicht als Bauland, Verkehrs- oder Vorbehaltsflächen gewidmet werden. Dabei ist aber die jeweilige Grünlandnutzung, vor allem die unterschiedlichen landwirtschaftlichen Nutzungen, im Flächenwidmungsplan kenntlich zu machen (vgl. Bgld. RPG, 2019: 24).

Der Flächenwidmungsplan wirkt sich einerseits auf den ihm nachfolgenden Bebauungsplan aus, andererseits aber auch auf Baubewilligungen, welche nur erteilt werden dürfen, wenn die vorgesehene Nutzung auch der Flächenwidmung entspricht. Die Baumaßnahme muss im sachlichen und funktionellen Zusammenhang mit der Widmung stehen und es dürfen keine raumordnungsrelevanten Gründe, wie etwa das Landschaftsbild oder die Zersiedelung dagegensprechen (vgl. Bgld. RPG, 2019: 28f).

### **Bebauungsplan - §46 Bgld. RPG**

Neben dem Örtlichen Entwicklungskonzept und dem Flächenwidmungsplan haben die burgenländischen Gemeinden verpflichtend auch einen Bebauungsplan bzw. einen Teilbebauungsplan zu erstellen. Dies „[...] ist nur auf der Grundlage eines rechtswirksamen Flächenwidmungsplanes zulässig.“ (Bgld. RPG, 2019: 29)

Im Bebauungsplan werden nicht nur Verlauf und Breite der Straßen, sowie die Straßenfluchtlinien festgelegt, sondern für jedes Grundstück werden weiters die Baulinien, die Bauungsweise (siehe 1.5.7), die maximale Gebäudehöhe, bauliche Ausnutzbarkeit (Bebauungsdichte) und, wenn erforderlich, auch Bestimmungen zur äußeren Gestaltung festgelegt (vgl. Bgld. RPG, 2019: 29f). Die Baulinien sind jene Grenzen, innerhalb derer auf dem Grundstück gebaut werden darf, es können aber auch zwingende Baulinien festgelegt werden, an welche angebaut werden muss. Unter der baulichen Ausnutzbarkeit des Bauplatzes ist das Verhältnis zwischen Bruttogeschoßfläche zu Grundstücksfläche zu verstehen (siehe 1.5.9.).

Zusätzlich können im Bebauungsplan die Lage von Versorgungsleitungen, Anzahl, Lage oder Ausgestaltung von Grundstückseinfahrten oder Abstellplätzen, die Zahl der zulässigen

Wohneinheiten auf einem Grundstück sowie sonstige, besondere Bestimmungen zur Gestaltung festgelegt werden (vgl. Bgld. RPG, 2019: 30).

Bei der Erstellung des Bebauungsplans ist darauf zu achten, dass es durch die Errichtung und Verteilung der Gebäude nicht zu einer gegenseitigen Beeinträchtigung kommt (vgl. Bgld. RPG, 2019: 29).

### **3.2.2. Landesentwicklungsprogramm Burgenland 2011**

Für die örtliche Raumplanung wurde bereits im LEP 2011 festgelegt, dass die Gemeinden Örtliche Entwicklungskonzepte verpflichtend zu erstellen haben, damit eine geordnete, strukturierte und nachvollziehbare Entwicklung gewährleistet ist (vgl. LEP, 2011: 16). Dies wurde dann mit der Neuauflage des Raumplanungsgesetzes 2019 auch in diesem verankert.

### **3.3. Exkurs: Raumplanungsgesetz Schweiz**

Da in der Schweiz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ als Grundsatz im Raumplanungsgesetz steht und die Kompetenzverteilung etwas anders ist als in Österreich, soll ein kurzer Exkurs erfolgen, um positive Ansätze in dieser Arbeit aufgreifen zu können.

Im Zuge einer Volksabstimmung im Jahr 2013 hat sich die Mehrheit der Schweizer Bevölkerung dafür entschieden, dass die Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen in das Bundesgesetz über die Raumplanung aufgenommen wird, um kompakte Siedlungen zu schaffen. Seit Mai 2014 ist dieser Grundsatz nun in Kraft, wodurch den Gemeinden kaum noch Außenentwicklung möglich ist (vgl. RPG Schweiz, 2019: 1ff).

In der Schweiz teilen sich die Kompetenzen der Raumplanung auf Bund, Kantone und Gemeinden auf. Der Bund erlässt ein Grundgesetz, die Kantone können eigene Ausführungsgesetze erarbeiten und verordnen. Die Grundsätze des Bundes beziehen sich vor allem auf die Ziele und allgemeine Planungsgrundsätze, die Planungsinstrumente sowie die Funktionen, die für die Raumplanung von zentraler Bedeutung und von den Kantonen und Gemeinden zu berücksichtigen sind. Weiters ist der Bund für die Förderung und Koordination der Raumplanung in den Kantonen verantwortlich und hat die Raumplanung in anderen Bundesangelegenheiten zu berücksichtigen (vgl. RPG Schweiz, 2019: 3f)

Wie bereits erwähnt, erlassen die Kantone einzelne Ausführungsgesetze für die Raumplanung in ihren Gebieten, welche auch das Bau- und Straßenbaurecht berücksichtigen. Hinzu kommen Verfahrensvorschriften sowie ergänzende Ziele und Grundsätze zum

Bundesgesetz. Das zentrale Instrument der kantonalen Raumplanung sind die Richtpläne, welche von den Kantonen, in Abstimmung mit den Gemeinden, erstellt und vom Bundesrat genehmigt werden. Diese Richtpläne geben vor, wie sich ein Kanton in der Zukunft räumlich entwickeln soll, hinsichtlich Siedlungserweiterungen, öffentlicher Verkehr, Naturschutz, etc. Die Richtpläne werden laufend aktualisiert und mindestens alle zehn Jahre neu aufgesetzt. Vergleichbar ist dies mit den Landesentwicklungsprogrammen in Österreich, wobei hier die Länder selbst entscheiden können, ob sie ein solches erstellen oder nicht (vgl. RPG Schweiz, 2019: 4f).

Während die Kantone auf eine gesamthafte Entwicklung achten, sind die Gemeinden in ihrem eigenen Wirkungsbereich für die Nutzungsplanung (vergleichbar mit den Flächenwidmungsplänen in Österreich) sowie den Vorgaben zu Art und Ausmaß der Bebauung zuständig.

## RESÜMEE

Im ersten Teil dieser Arbeit wurde die grundsätzliche Problematik sowie Gründe der hohen Flächeninanspruchnahme und der Baulandreserven in Österreich, vor allem aber im Burgenland, dargestellt. Ebenso wurden Theorien und rechtliche Grundlagen vorgestellt, wie mit diesen Problemen umgegangen und Lösungen entwickelt werden können.

Zunächst braucht es mehr Bewusstsein in den Gemeinden bezüglich der Problematik. Einerseits bei den GemeindevertreterInnen selbst, andererseits aber auch bei der Bevölkerung. Denn gerade im ländlichen Raum hat das Einfamilienhaus mit einem großen Garten bei den Menschen noch einen sehr hohen Stellenwert, wodurch sich jede und jeder diesen Wunsch von einem eigenen Haus auch erfüllen möchte. Hier braucht es bei der Bevölkerung noch mehr Bewusstseinsbildung dafür, dass auch ein Reihenhaus oder ein Einfamilienhaus im dichter bebauten Gebiet, wie es beispielsweise auch der Streckhof in der Historie war, qualitativ hochwertig sein kann.

Den GemeindevertreterInnen, vor allem den BürgermeisterInnen, ist die Problematik der Baulandreserven in ihren Gemeinden durchaus bewusst. Dennoch wissen viele von ihnen nicht, wie sie damit umgehen sollen und widmen meist weiterhin neues Bauland am Ortsrand. Dadurch werden zunehmend Flächen in Anspruch genommen und die vorgesehenen Flächen innerhalb der bestehenden Siedlungen bleiben leer. Diesbezüglich muss den Gemeinden öfter bewusst gemacht werden, dass sie mit den Örtlichen Entwicklungskonzepten, Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen die Entwicklungsrichtung der Gemeinde, die Festlegung der Nutzungen sowie die Art der Bebauung in der Hand haben. Die Gemeinden verlassen sich zu sehr auf die Maßnahmen und Lösungsansätze der Bundesländer und entwickeln kaum eigene Ansätze. Beispielsweise hofft man derzeit in den burgenländischen Gemeinden darauf, dass durch die Einführung der Baulandmobilisierungsabgabe (siehe 3.2.1.) die Bevölkerung eher dazu bereit ist, ihre Grundstücke zu bebauen oder anderen zur Bebauung zur Verfügung zu stellen. Ebenso werden durch die regionalen Entwicklungskonzepte, die derzeit seitens des Land Burgenlandes erstellt werden, Siedlungsgrenzen für die Gemeinden festgelegt. Diese könnten die Gemeinden allerdings auch selbst festlegen und sich dadurch selbst, an ihre Grenzen der Siedlungsentwicklung und Bebauung, binden.

Im Rahmen dieser Arbeit soll den Gemeinden, anhand einer Beispielgemeinde, aufgezeigt werden, welche Möglichkeiten sie im Bereich der Innenentwicklung haben und wie sie ihre Baulandreserven auch für diese nutzen können.



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

## 4. FORSCHUNGSLABOR

Bevor nun mit der konkreten Analyse und Ausarbeitung der Strategie begonnen wird, soll zunächst näher auf das Forschungslabor und auf die Gründe für die Auswahl eingegangen werden. Ebenso werden das mittlere Burgenland und die Gemeinde Deutschkreutz vorgestellt sowie hinsichtlich Typologien, Topografie, Strukturen, etc. analysiert.

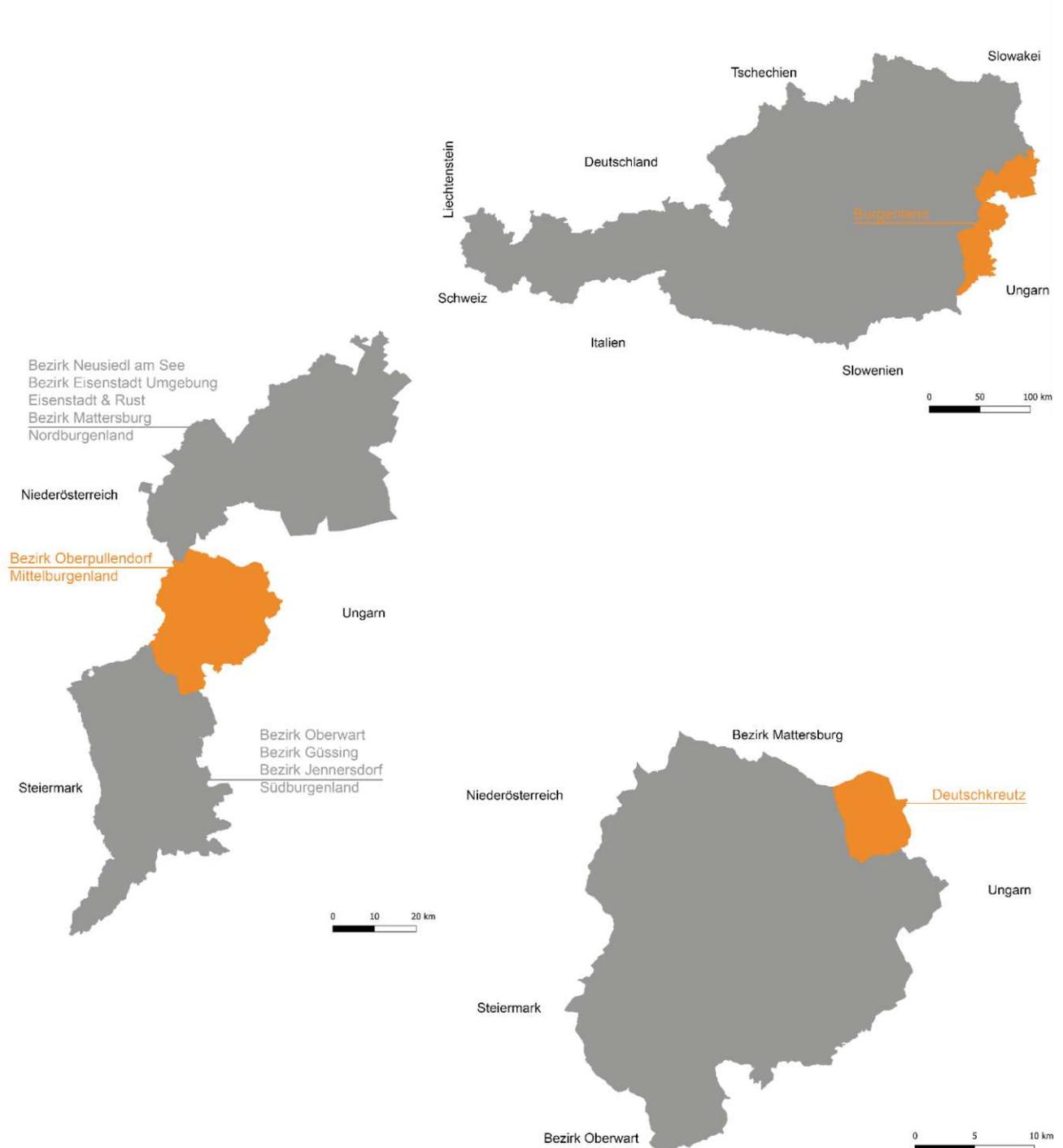


Abbildung 21: Darstellung des Forschungslabors (eigene Darstellung auf Grundlage der Stichtagsdaten der Verwaltungsgrenzen, BEV, 2022)

## 4.1. Gründe für die Auswahl

Im folgenden Abschnitt sollen zur besseren Nachvollziehbarkeit die Gründe für die Auswahl des Forschungslabors dargebracht werden. Diese ziehen sich von dem Fakt, dass das Burgenland über die höchsten Baulandreserven in ganz Österreich verfügt, über den öffentlichen Verkehr bis hin zur Grenzlage nahe Ungarn und einem persönlichen Hintergrund.

### 4.1.1. Höchsten Baulandreserven

Wie bereits in Punkt 2.2. angeführt, haben die burgenländischen Gemeinden den höchsten Anteil an Baulandreserven in ganz Österreich. Dabei bestehen allerdings auch enorme Unterschiede innerhalb des Landes, vor allem zwischen Nord und Süd, wie die folgende Tabelle zeigt:

Landesteil	Bezirk	Anteil der Baulandreserven (Stand 2020)
Nordburgenland	Neusiedl am See	27,1%
	Eisenstadt-Umgebung	25,2%
	Eisenstadt (Stadt)	20,5%
	Rust (Stadt)	25,2%
	Mattersburg	30,6%
<b>Mittelburgenland</b>	<b>Oberpullendorf</b>	<b>34,2 %</b>
Südburgenland	Oberwart	35,1%
	Güssing	42,9%
	Jennersdorf	38,3%

Tabelle 2: Baulandreserven im Burgenland (eigene Darstellung auf Grundlage ÖROK Atlas, 2022)

In Tabelle 1 – mit Unterstützung der Abbildung 19 auf Seite 18 – ist klar erkennbar, dass das Süd- und Mittelburgenland mit Abstand die höchsten Baulandreserven innerhalb des Landes und damit auch österreichweit aufweisen. Dies war einer der Gründe, wieso zunächst bei der Auswahl des Forschungslabors das Nordburgenland ausgegrenzt wurde.

### 4.1.2. Anbindung mit dem öffentlichen Verkehr und PendlerInnen

Weiters bestärkt die Anbindung mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV) den Fokus auf das Mittel- und Südburgenland. Während der Norden des Landes relativ gut mit Bahn- und zahlreichen Buslinien an Zentren wie Wien oder Wiener Neustadt angebunden ist, enden die aktuellen

Zugverbindungen im Mittelburgenland bereits in Deutschkreutz. Dadurch hat die Bevölkerung in Deutschkreutz den Vorteil, dass es eine stündliche Verbindung nach Wien, Wiener Neustadt oder Eisenstadt gibt, während die sonstige Bevölkerung im Bezirk Oberpullendorf auf Busverbindungen angewiesen ist. Die noch vorhandene Bahntrasse von Deutschkreutz bis Oberloisdorf ist in privater Hand und wird lediglich zwischen Oberpullendorf und Neckenmarkt für touristische Zwecke (Sonnenland Draisinentour) verwendet. Auf den ehemaligen Strecken von Oberloisdorf nach Ungarn wurden die Gleise bereits abgebaut. Im Südburgenland wird die vorhandene Bahnlinie zwischen Friedberg (Steiermark) und Oberwart nur noch für den Gütertransport verwendet.

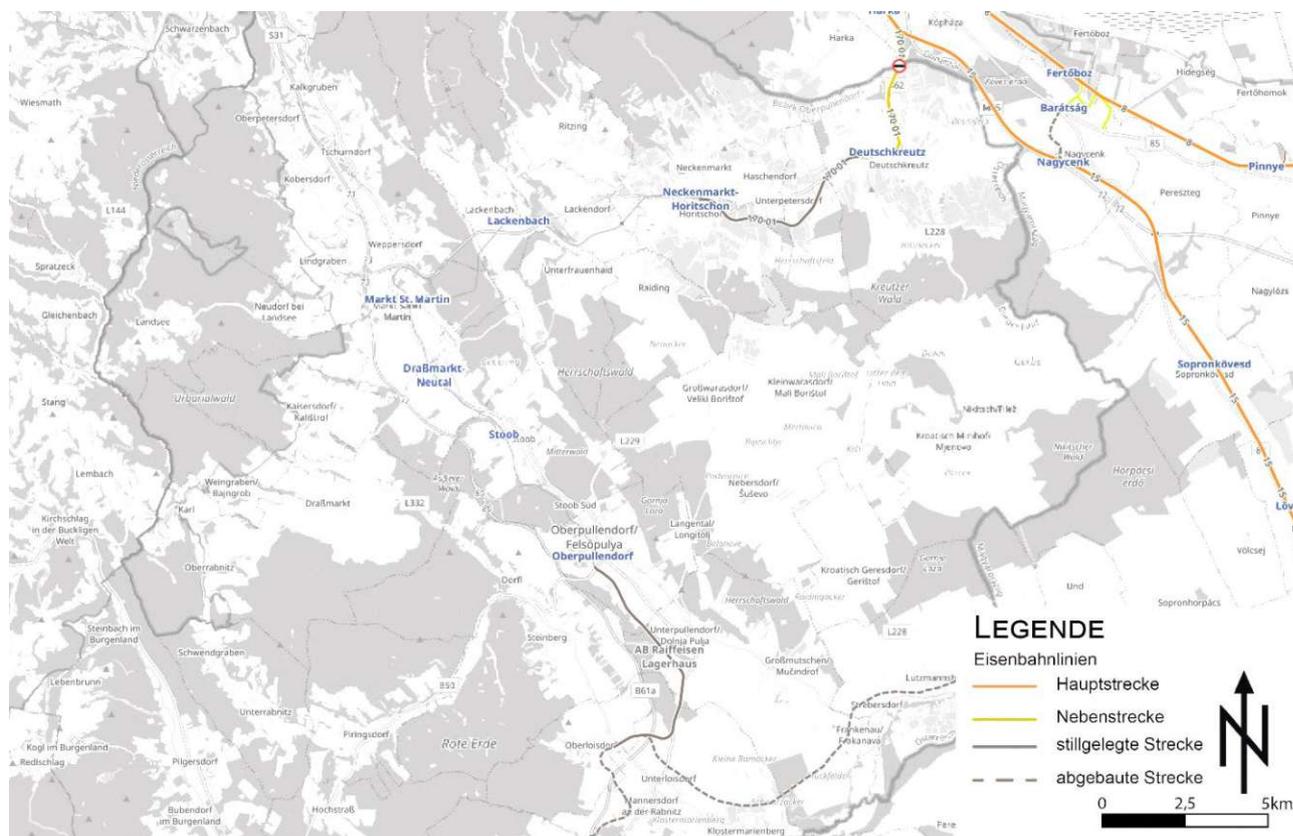


Abbildung 22: Verbindungen mit dem ÖV im Mittelburgenland (Quelle: OpenRailwayMap, 2022)

Diese erforderlichen Busverbindungen für die Bevölkerung existieren zwar sowohl im Mittel- als auch im Nordburgenland, führen jedoch überwiegend in die regionalen Zentren, wie Oberpullendorf, Oberwart oder Güssing, und sind meist mit einem hohen Zeitaufwand verbunden. Beispielsweise fährt man von Deutschkreutz nach Oberpullendorf mit dem Bus bis zu 40 Minuten, mit dem Auto sind es nur 20 Minuten im Vergleich dazu. Ebenso problematisch ist die Anzahl der Verbindungen, da ein Bus um 6:30 Uhr in der Früh fährt und der nächste erst um 11:00 Uhr mittags. Dies macht die Busverbindungen nicht sehr attraktiv und bewegt die Bevölkerung dazu, den eigenen PKW zu nehmen.



**1854 Girm - Deutschkreutz - Nikitsch - Oberpullendorf**



Betreiber: Österreichische Postbus AG, Kundeninformation: Tel.: 05 1717. Alle Angaben ohne Gewähr.

Kursnummer	Montag - Freitag							
	100	102	104	106	108	110	112	114
Verkehrshinweis			q3		q3			
Girm Hofstatt	6.35							
Deutschkreutz Bahngasse 40	6.36							
- Bahnhof	6.37		11.05	12.10		14.15	16.15	18.15
- Europaschule	6.38		11.06	12.11		14.16	16.16	18.16
- Gasthaus Huszar	6.39		11.07	12.12		14.17	16.17	18.17
Nikitsch Brückenwaage	6.45	7.45	11.13	12.18	13.14	14.23	16.23	18.22
- Ortsmitte	6.46	7.46	11.14	12.19	13.15	14.24	16.24	18.23
- Schlosstor	6.47	7.47	11.15	12.20	13.16	14.25	16.25	18.24
Kroatisch Minihof Ortsmitte	6.48	7.48	11.16	12.21	13.17	14.26	16.26	18.26
Kleinwarasdorf Volksschule	6.52	7.52	11.20	12.25	13.20	14.30	16.30	18.30
- Gasthaus Kautz	6.52	7.52	11.20	12.25	13.21	14.30	16.30	18.30
- Große Zelle 55	6.53	7.53	11.21	12.26	13.22	14.31	16.31	18.31
Großwarasdorf M.-Mersich-Str.	6.55	7.55	11.24	12.28	13.24	14.34	16.33	18.33
- Kirchenberg	6.56	7.56	11.25	12.29	13.25	14.35	16.34	18.34
Oberpullendorf Krankenhaus/Spitalstr.	7.02	8.02	11.31	12.35	13.31	14.41	16.40	
- Josef-Haydn-Schule	7.03			12.36			16.41	
- Gymnasium	7.04			12.37			16.42	
- Spitalstraße		8.03	11.32		13.32	14.42		
- Kirche		8.04	11.33		13.33	14.43		

Abbildung 23: Busfahrplan von Deutschkreutz nach Oberpullendorf (Quelle: VOR, 2022)

Die gleiche Problematik zeigt sich auch mit den Busverbindungen in die größeren Zentren wie Wien oder Graz, in denen viele Personen aus dem Burgenland arbeiten. Rund 25.000 Menschen aus dem Burgenland pendeln täglich nach Wien, etwa 10.000 in die Steiermark. Viele sind dabei aufgrund der oben angeführten Probleme mit dem öffentlichen Verkehr auf den eigenen PKW angewiesen oder nehmen eine Fahrzeit von 1,5 Stunden oder mehr je Richtung mit Zug oder Bus in Kauf (vgl. Statistik Austria, 2020).

Dies ist eine interessante Ausgangslage für das Mittel- und Südburgenland in Bezug auf die Analyse der Baulandreserven, Bebauung und Innenentwicklung. Denn durch die allgemeine Situation der letzten zwei Jahre (Coronapandemie und zahlreiche Lockdowns) haben Firmen und Unternehmen ihren MitarbeiterInnen zunehmend ermöglicht, im Homeoffice zu arbeiten. Dies ist für einen Großteil nach wie vor an einigen Tagen der Woche möglich. Dadurch haben sich viele Menschen dazu entschieden, ihren Hauptwohnsitz aus der Stadt wieder in die ländliche Heimatgemeinde zu verlagern, zwei oder drei Tage im Homeoffice zu arbeiten und an den anderen Tagen der Woche eine längere Fahrzeit zur Arbeit nach Wien oder Graz in Kauf zu nehmen.

Aufgrund der genannten Punkte, dass der Bahnhof Deutschkreutz der letzte ist, welcher im Mittelburgenland in Betrieb ist und dieser auch erhalten sowie modernisiert werden soll (vgl. BVZ, 2022), wurde die Auswahl des Forschungslabors weiter auf das Mittelburgenland und den Osten des Bezirks Oberpullendorf eingegrenzt.

### 4.1.3. Grenzlage zu Ungarn

Ein weiterer Punkt, der die Auswahl für den Osten des Mittelburgenlandes bekräftigt, ist die Grenzlage zu Ungarn. Durch die unmittelbare Nähe kommen nicht nur viele ungarische StaatsbürgerInnen für berufliche Zwecke nach Österreich, sondern siedeln sich nahe der Grenze auch an und schicken ihre Kinder in Österreich zur Schule, damit diese später von ihren gewonnenen Deutschkenntnissen profitieren können. Davon ist vor allem die Gemeinde Deutschkreutz, durch die unmittelbare Nähe zu Ödenburg (Sopron) betroffen.

Diese Tatsache spiegelt sich nicht nur in der Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Deutschkreutz, sondern auch in jener des gesamten Burgenlandes, wider. Zum Bezirk Oberpullendorf konnten keine Bevölkerungsdaten aus 2021 ausfindig gemacht werden, weshalb auch zum Zweck der Vergleichbarkeit auf die Darstellung der Daten aus 2019 verzichtet wurde. Die Zahlen des Bezirks Oberpullendorf sind jedoch ähnlich wie jene aus Deutschkreutz und dem gesamten Burgenland.

Bei der Bevölkerungsentwicklung des Burgenlandes ist zu erwähnen, dass die Zuzüge nicht nur das Mittelburgenland betreffen, sondern der Norden des Landes auch stark vom Zuzug aus der angrenzenden Slowakei betroffen ist, vor allem die Gemeinde Kittsee. Dies ist bei der Interpretation der Daten zu berücksichtigen.

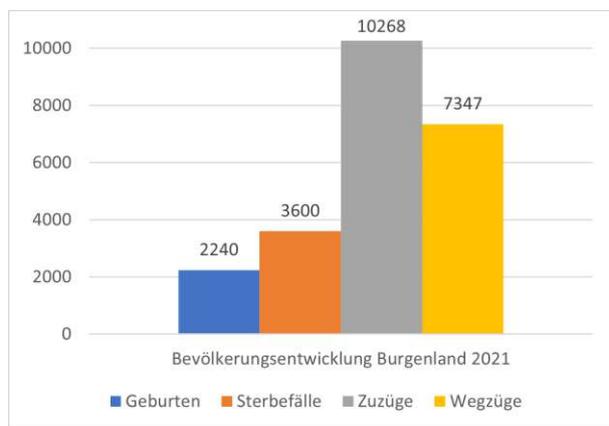


Abbildung 24: Bevölkerung Burgenland (Quelle: Statistik Austria, 2022)

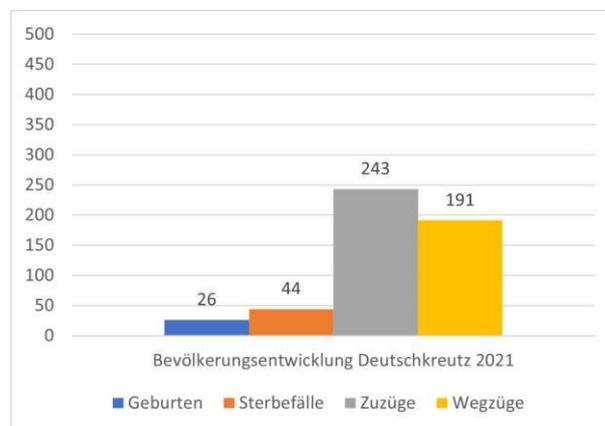


Abbildung 25: Bevölkerung Deutschkreutz (Quelle: Gemeinde Deutschkreutz, 2022)

Dennoch wurde aufgrund des Zuzuges und der Grenze zu Ungarn das unmittelbare Forschungslabor weiter auf die Gemeinde Deutschkreutz begrenzt. Hier ist der Zuzug, im Vergleich zum sonstigen Mittelburgenland, besonders hoch und die Gemeinde bietet allgemein eine interessante Ausgangslage für die Bearbeitung der Thematik.

#### 4.1.4. Persönlicher Hintergrund

Zu den genannten Punkten kommt hinzu, dass das Mittelburgenland und die Gemeinde Deutschkreutz auch die Heimatgemeinde der Verfasserin sind. Dadurch sind die Region, die aktuelle Lage und die Situation sowie auch die Menschen und die Themen, die sie bewegen, bekannt. Dieses Wissen kann für die Erarbeitung der Strategie zu Vorteilen genutzt werden, wobei es oft auch schwierig ist, eine kritische Sichtweise einzunehmen. Weiters können die einzelnen Analysebereiche einfach und jederzeit vor Ort aufgesucht, analysiert und dokumentiert werden.

## 4.2. Das Mittelburgenland

Das mittlere Burgenland umfasst im Allgemeinen den Bezirk Oberpullendorf, wodurch dieses auch gut abgegrenzt werden kann. Der Bezirk setzt sich aus 28 Gemeinden zusammen, davon sind 14 auch Marktgemeinden. Bezirksvorort ist die Stadtgemeinde Oberpullendorf, welche auch das Zentrum des Mittelburgenlands bildet. Auf einer Fläche von 701,44 km<sup>2</sup> leben im Bezirk 37.453 EinwohnerInnen (Stand 01.01.2022), was eine Bevölkerungsdichte von rund 53 EinwohnerInnen pro Quadratkilometer ergibt. Die Bevölkerungszahl ist in den letzten 20 Jahren durchaus stabil, was sich auch in der Grafik der Statistik Austria widerspiegelt (vgl. Wikipedia, 2022).

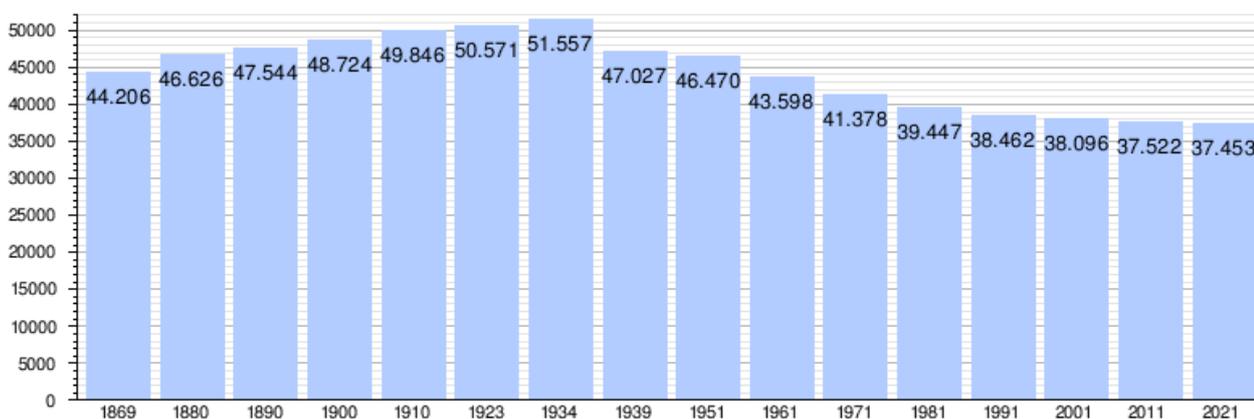


Abbildung 26: Bevölkerungsentwicklung Bezirk Oberpullendorf (Quelle: Wikipedia, 2022)

#### 4.2.1. Topografie

Das Burgenland grenzt im Osten an Ungarn, im Nord – Westen an Niederösterreich und im Süd – Westen an die Steiermark. Ein kleiner Bereich ganz im Süden grenzt an Slowenien, im Norden einer an die Slowakei. Der Bezirk Oberpullendorf grenzt innerhalb des

Burgenlandes an den Bezirk Mattersburg im Norden und den Bezirk Oberwart im Süden, im Osten grenzt das Mittelburgenland an Ungarn und im Westen an Niederösterreich.

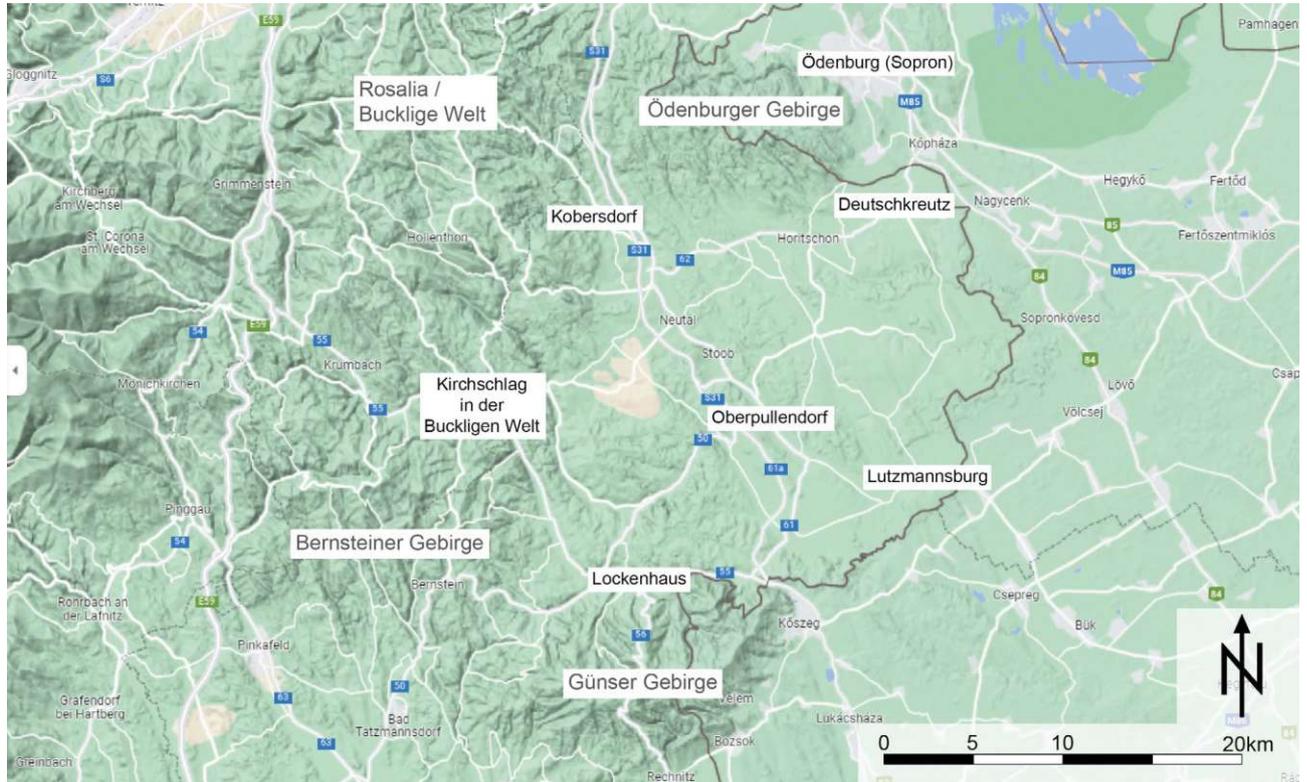


Abbildung 27: Topografiekarte Mittelburgenland (eigene Darstellung auf Grundlage <https://www.google.at/maps>, 2022)

Topografisch ist der Bezirk Oberpullendorf im Osten sehr flach. Nördlich wird dieser lediglich durch das Ödenburger Gebirge begrenzt. Westlich zieht sich die Bucklige Welt von Niederösterreich noch teilweise bis in einige Gemeinden des mittleren Burgenlands und im Süden ist durch das Bernsteiner und Günser Gebirge eine natürliche Grenze zum Bezirk Oberwart zu erkennen.

#### 4.2.2. Siedlungsstruktur

Die Gemeinden im Osten des Mittelburgenlandes sind sich nicht nur in der Topografie, sondern auch in ihren Strukturen sehr ähnlich, sie verbindet auch eine gemeinsame Historie, z.B. der Eiserne Vorhang, welcher an der heutigen Grenze zu Ungarn verlief.

In allen Ortschaften ist deutlich ein historischer Kern erkennbar, um den sich die Siedlungen über die Jahre entwickelt haben. Teilweise sind auch noch die ehemaligen Straßendörfer zu sehen, an welchen sich die ehemaligen Streckhöfe orientierten. Grundsätzlich sind alle Siedlungen von landwirtschaftlichen Flächen (Acker- oder Weinbau) und Wälder umschlossen. Vor allem dem Weinbau ist im Mittelburgenland eine bedeutende Rolle zuzuschreiben.

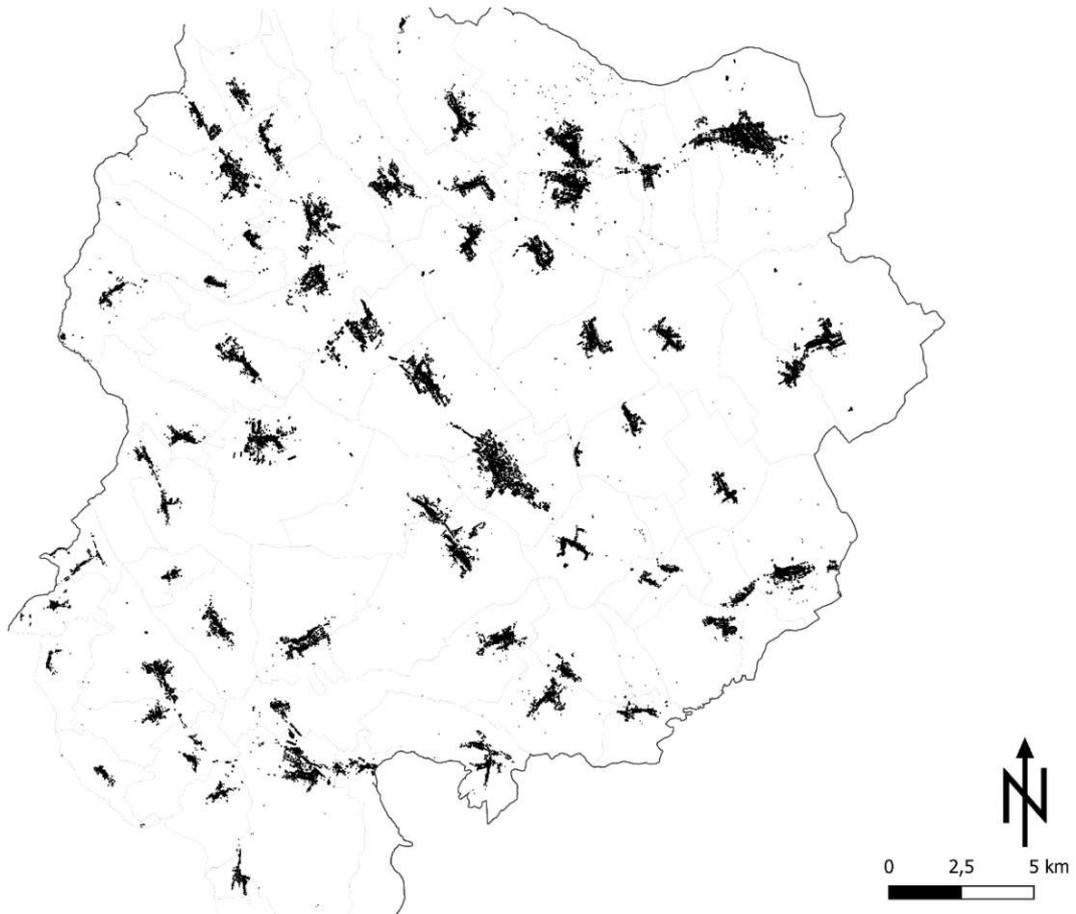


Abbildung 28: Siedlungen im Mittelburgenland (eigene Darstellung auf Grundlage Stichtagsdaten der Verwaltungsgrenzen, BEV, 2022)

Durch diese Ähnlichkeiten der Siedlungen kann davon ausgegangen werden, dass die Überlegungen, die im Rahmen dieser Arbeit für die Gemeinde Deutschkreutz aufgestellt werden, auch auf andere Gemeinden, wie etwa Horitschon, Neckenmarkt, Nikitsch, Neutal, Stoob, etc. übertragen werden können.

#### 4.2.3. Verkehrserschließung

Verkehrstechnisch ist das Mittelburgenland vor allem durch die Schnellstraße S31 und zahlreiche Landes- sowie Gemeindestraßen erschlossen. Die S31 ist vor allem Verbindung in übergeordnete Zentren wie Eisenstadt oder weiter nach Wr. Neustadt und Wien. In die Zentren in den Süden, wie Oberwart oder Graz, führt ab Oberpullendorf ausschließlich die B50, wodurch die Qualität der Verbindung nicht ganz so hoch zu bewerten ist wie jene in den Norden.

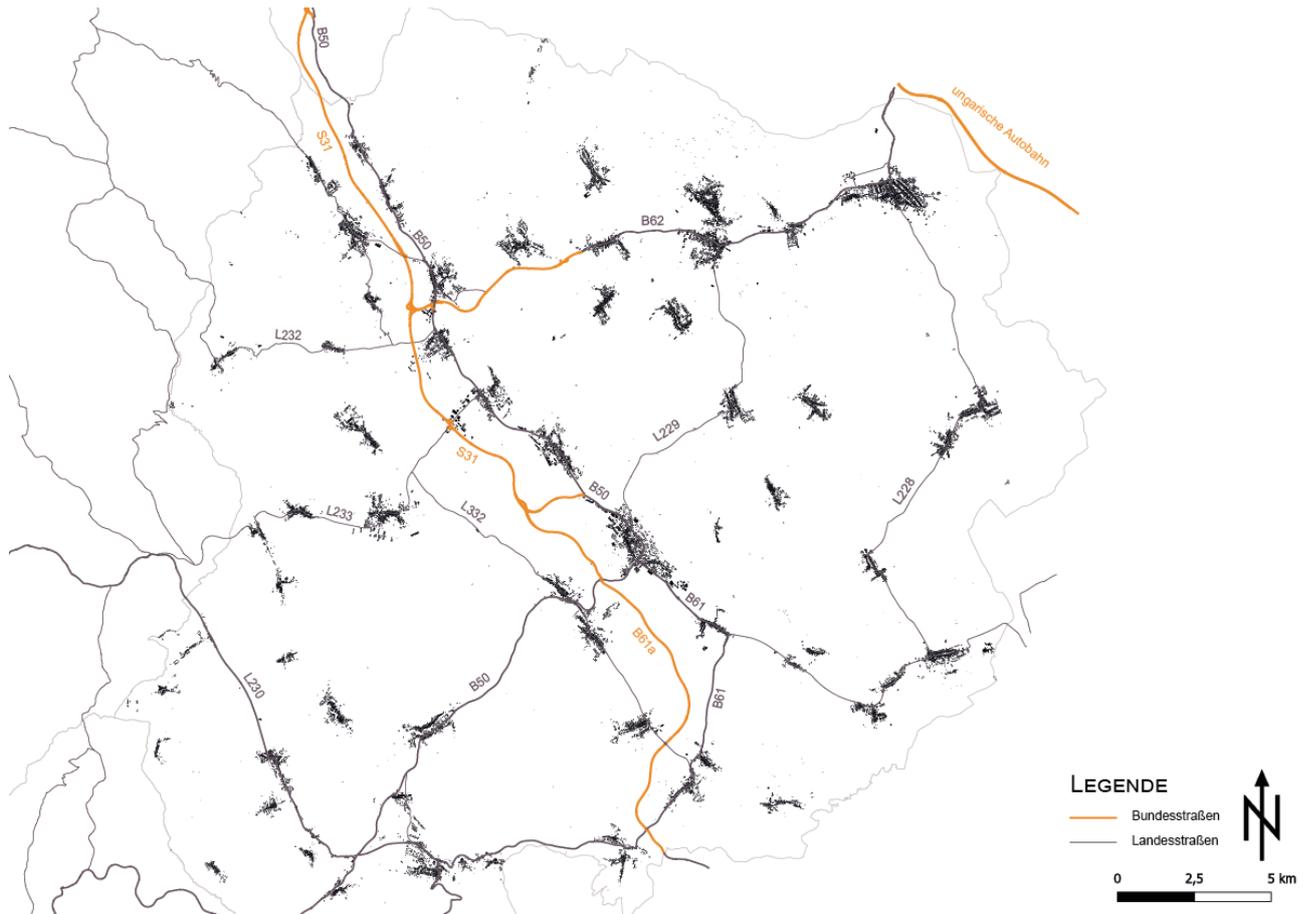


Abbildung 29: verkehrliche Erschließung im Mittelburgenland (eigene Darstellung auf Grundlage Stichtagsdaten der Verwaltungsgrenzen, BEV, 2022)

Grundsätzlich haben die Gemeinden im Mittelburgenland zahlreiche Gemeinsamkeiten, teilweise müssten die Gemeinden allerdings noch stärker als eine Region denken, handeln und planen. Dies geschieht zwar in einigen Bereichen, wie z.B. bei der Vermarktung des Tourismus durch „Sonnenland Mittelburgenland“ oder „Blaufränkischland“, könnte aber auch in der Planung vermehrt angewendet werden. Ein Anstoß in diese Richtung könnte nun das Regionale Entwicklungsprogramm sein, welches vom Land Burgenland für das Mittelburgenland erstellt wird, so wie auch für die anderen Regionen im Land. Der Fokus bei den Entwicklungsprogrammen liegt einerseits auf der Festlegung von Siedlungsgrenzen und Baulandwidmungen, andererseits aber auch auf der Definition von Flächen für die Landwirtschaft, Betriebsgebiete oder Freiraumzonen. Durch die Unterschriften der BürgermeisterInnen binden sich die Gemeinden selbst an das überörtliche Leitbild und haben es daher in ihren Planungen zu berücksichtigen (vgl. Land Burgenland, 2022).

### 4.3. Gemeinde Deutschkreutz



Abbildung 30: Orthofoto Deutschkreutz (Quelle: GeoDaten Burgenland, 2022)

Wie auf der Topografiekarte (Abb. 24) oben erkenntlich, liegt die Gemeinde Deutschkreutz ganz im Osten des Bezirks Oberpullendorf und grenzt somit unmittelbar an Ungarn. Bis das Burgenland 1921 zu Österreich kam, gehörte auch Deutschkreutz, in Ungarisch Sopronkeresztúr, zu Ungarn. Die erste urkundliche Erwähnung der Gemeinde erfolgte im Jahr 1245. Ab 1671 bis zum zweiten Weltkrieg zählte Deutschkreutz, auf Hebräisch Zelem, zu den jüdischen Siebengemeinden im Burgenland. 1938 wurden die Juden aus der Gemeinde vertrieben und 1941 die Synagoge durch die Nationalsozialisten gesprengt. Dadurch erinnern heute nur noch der jüdische Friedhof, ein Mahnmal und ein kleines Museum an diese Zeit der Gemeinde (vgl. Gemeinde Deutschkreutz, 2022).

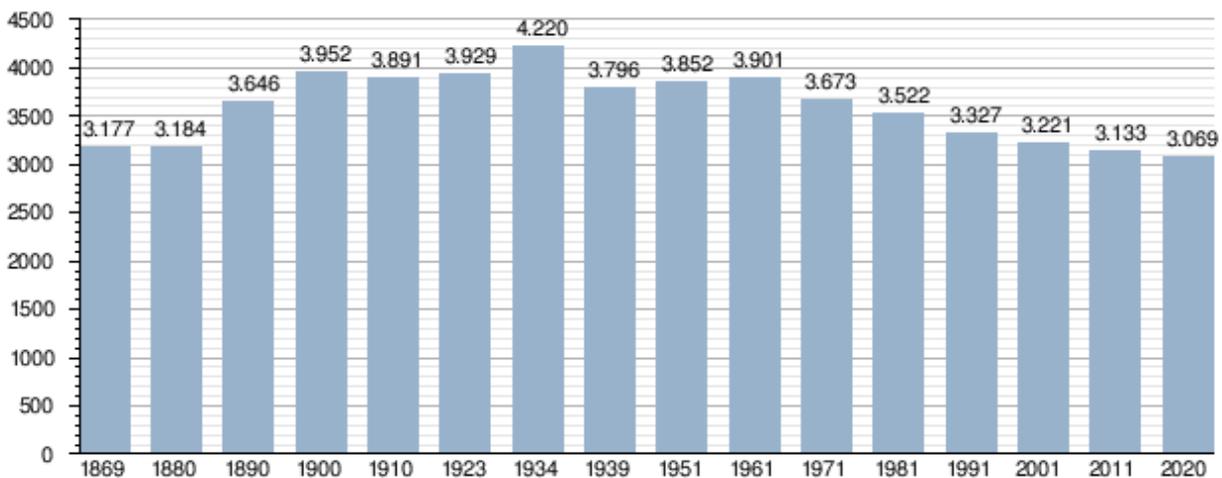


Abbildung 31: Bevölkerungsentwicklung Deutschkreutz (Quelle: Wikipedia, 2022)

Auf einer Fläche von 34,11 km<sup>2</sup> leben heute 3.114 EinwohnerInnen (Stand 01.01.2022), dies ergibt eine Bevölkerungsdichte von rund 91 EinwohnerInnen pro Quadratkilometer, was um einiges höher ist im Vergleich zum gesamten Bezirk. Die Bevölkerungszahl ist in den letzten Jahren stabil, wenn auch leicht rückgängig (vgl. Gemeinde Deutschkreutz, 2022).

#### 4.3.1. Gemeindestrukturierung

Zur besseren Übersicht über die Gemeinde und zum Verständnis, für die Auswahl der Gebiete, in denen Dichteanalysen sowie Testentwürfe durchgeführt werden sollen, wird zunächst ein Überblick über die Strukturierung der Gemeinde hinsichtlich Bebauung, Nutzungen, Verkehr und Freiraum gegeben. Anhand von Ausschnitten des Schwarzplans und Orthofotos sollen die einzelnen Bereiche konkret erläutert werden.



Abbildung 32: Bereichstypologien Gemeinde Deutschkreutz (eigene Darstellung auf Grundlage Stichtagsdaten der Verwaltungsgrenzen, BEV, 2022)

## Ortskern

In der Karte ist das Ortszentrum entlang der Hauptstraße, L228, gut erkennbar. Hier befinden sich die wichtigen Versorgungseinrichtungen wie Gemeindeamt, Arzt, Apotheke, Kindergarten, Schule, etc. Im gesamten Gebiet findet sich eine geschlossene Bebauung entlang der Straße mit einem durchaus hohen Bebauungsgrad.



Abbildung 33: Schwarzplan Ortskern (eigene Darstellung auf Grundlage Stichtagsdaten der Verwaltungsgrenzen, BEV, 2022)



Abbildung 34: Orthofoto Ortskern (Quelle: GeoDaten Burgenland, 2022, 2022)

Lage: zentral

Durchschnittliche Geschößzahl: 3

Bebauungsweise: geschlossen

Bauflucht: einheitlich

Nutzung: Wohnen mit Erdgeschoßnutzung

Bebauungsdichte: 0,54

## Verdichtetes Einfamilienhausgebiet

Rund um den Ortskern bzw. das Zentrum der Gemeinde finden sich vor allem verdichtete Einfamilienhausgebiete. Historisch gesehen waren dies oft Streckhöfe, die gewachsen sind und sich vom Zentrum aus weiter ausgebreitet haben. Heute sind nur noch wenige der ehemaligen Streckhöfe auch als solche erkennbar, die meisten wurden zu Ein- oder teilweise auch Mehrfamilienhäusern umgebaut. In diesem Gebiet findet sich dennoch eine überwiegend geschlossene Bebauung mit einem hohen Bebauungsgrad.



Abbildung 35: Schwarzplan verdichtetes Einfamilienhausgebiet (eigene Darstellung auf Grundlage Stichtagsdaten der Verwaltungsgrenzen, BEV, 2022)



Abbildung 36: Orthofoto verdichtetes Einfamilienhausgebiet (Quelle: GeoDaten Burgenland, 2022)

Lage: angrenzend an das Zentrum

Durchschnittliche Geschoszahl: 2

Bebauungsweise: geschlossen

Bauflucht: einheitlich

Nutzung: Wohnen

Bebauungsdichte: 0,54

### Freistehende Einfamilienhaussiedlungen

Diese Siedlungen zeigen die jüngsten Entwicklungen der Gemeinde, dass vor allem in den letzten 15 bis 20 Jahren am Ortsrand zunehmend freistehende Einfamilienhäuser entstanden sind, die sich auch weiter ausbreiten. Diese Häuser sind meist von einem großen Garten umrandet, wodurch eine offene Bebauung, keine einheitliche Bauflucht und eine geringe Bebauungsdichte in diesen Siedlungen entsteht. Diese Entwicklung gilt es für die Gemeinde einzudämmen und die Entwicklung zunehmend nach innen zu lenken, z.B. durch die Nach- und Umnutzung von leerstehenden Gebäuden im Ortskern.

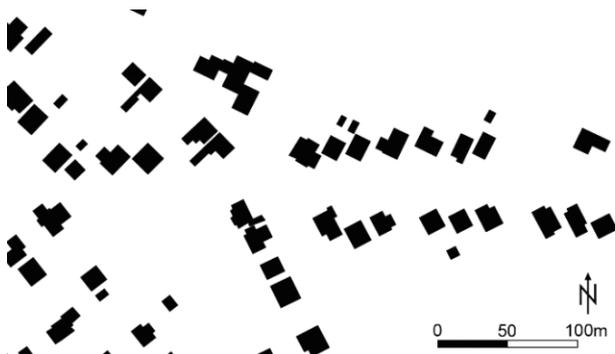


Abbildung 37: Schwarzplan freistehendes Einfamilienhausgebiet (eigene Darstellung auf Grundlage Stichtagsdaten der Verwaltungsgrenzen, BEV, 2022)



Abbildung 38: Orthofoto freistehendes Einfamilienhausgebiet (Quelle: GeoDaten Burgenland, 2022)

Lage: am Ortsrand

Durchschnittliche Geschoszahl: 2

Bebauungsweise: offen

Bauflucht: nicht einheitlich

Nutzung: Wohnen

Bebauungsdichte: 0,22

## Betriebsgebiete

Der Bahnhof sowie das Betriebsgebiet sind am Ortsrand zu finden, entlang der B62. Vor allem das Betriebsgebiet bietet noch zahlreiche Möglichkeiten für Entwicklung in den nächsten Jahren, wodurch hier derzeit keine Auseinandersetzung mit Erweiterungen erforderlich ist.

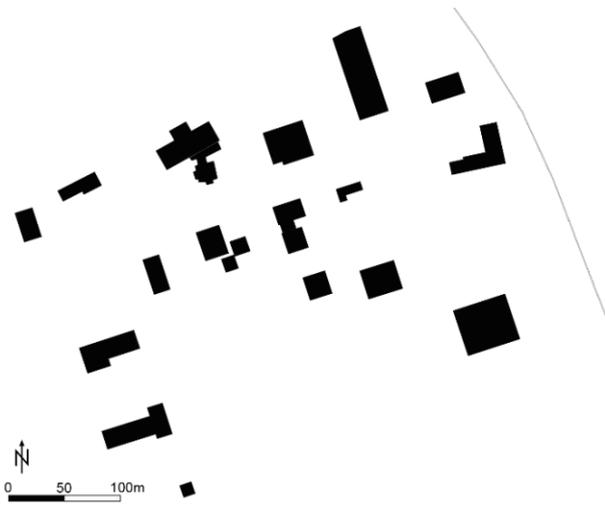


Abbildung 39: Schwarzplan Gewerbegebiet (eigene Darstellung auf Grundlage Stichtagsdaten der Verwaltungsgrenzen, BEV, 2022)



Abbildung 40: Orthofoto Gewerbegebiet (Quelle: GeoDaten Burgenland, 2022)

Lage: Ortsrand, eher peripher

Bauflucht: nicht einheitlich

Durchschnittliche Geschosßzahl: 1

Nutzung: Gewerbe

Bebauungsweise: offen

Bebauungsdichte: 0,14

### 4.3.2. Gebäudealter

Da die Gemeinde Deutschkreutz keine Daten hinsichtlich des Gebäudealters zur Verfügung stellen konnte, und auch an anderen Stellen keine konkreten Daten dazu aufliegen, konnte keine Klassifizierung der konkreten Gebäude durchgeführt werden. Anhand von Luftbildern und historischen Flugaufnahmen aus den Jahren 1857, 1958, 1999, 2010, sowie des aktuellen Orthofotos wurde eine Unterteilung in den unterschiedlichen Bereichen vorgenommen. Natürlich kann es daher vorkommen, dass einzelne Gebäude nicht mehr aus dieser Zeit stammen, sondern bereits erneuert wurden. Dies kann jedoch vernachlässigt werden, denn die Karte zeigt dennoch, wie sich die Gemeinde in der Historie bis heute entwickelt hat.

Auf der Darstellung sind klar die historischen Zentren von Deutschkreutz und dem Ortsteil Girm zu erkennen, welcher bis 1936 eine eigenständige Gemeinde war. Daran anschließend wurde die Siedlung immer wieder erweitert.

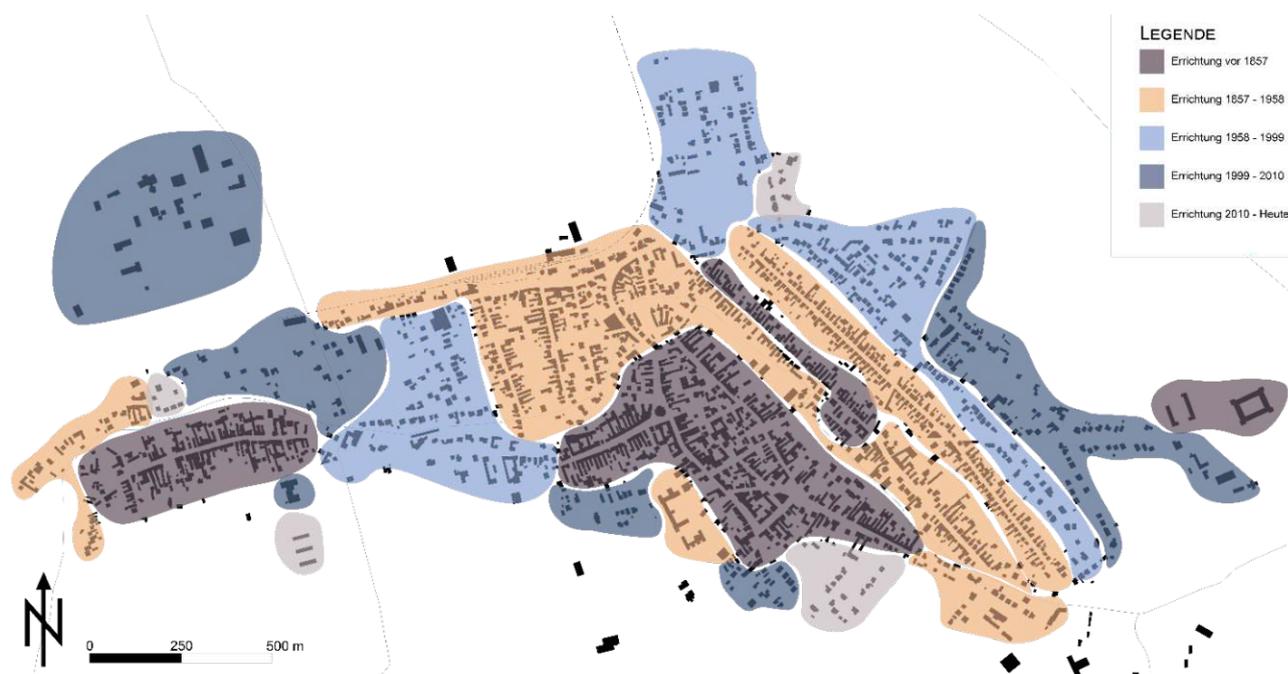


Abbildung 41: Gebäudealter nach Bereichen in Deutschkreutz (eigene Darstellung auf Grundlage der Daten von BEV und GeoDaten Burgenland, 2022)

#### 4.3.3. Gebäudehöhen

An der Abstufung des Schwarzplans hinsichtlich der Gebäudehöhen ist die Einfamilienhausstruktur der Gemeinde erneut deutlich zu erkennen. In der Kategorie der Gebäudehöhe von null bis fünf Meter finden sich überwiegend eingeschößige Bauten, wie etwa Geschäfts- oder Gewerbegebäude. Die Einfamilienhäuser bewegen sich im Bereich von sechs bis zehn Meter Gebäudehöhen, was in etwa zweigeschößigen Bauten oder Häusern mit einem ausgebauten Dachgeschoß entspricht. In die ersten beiden Kategorien fallen auch die ehemaligen oder teilweise noch vorhandenen Streckhöfe. Jedoch wurden diesen oft schon aus- oder umgebaut, wodurch nicht die Gebäudehöhe, sondern nur noch die Bebauungsweise an diese historische Bauform erinnern. Im Zentrum finden sich einige Gebäude mit einer Gebäudehöhe von elf bis 20 Meter. Dies sind kaum Einfamilienhäuser, sondern eher Bauten wie die Volks- und Mittelschule oder das Gemeindeamt mit darüber liegenden Wohnungen. Eine Gebäudehöhe von über 20 Meter weisen lediglich Sonderbauten wie die Kirche, das Schloss Deutschkreutz oder die Silos des Lagerhauses auf.

Grundsätzlich findet sich in der Gemeinde durch die Gebäudehöhen ein harmonisches und einheitliches Ortsbild. Jedoch muss auch die Frage gestellt werden, ob die zahlreichen, modernen Gebäude mit Flachdächern zwischen den historischen Bauten ein einheitliches Bild liefern können. Eventuell bringt dies aber auch ein neues Ortsbild in der Gemeinde.

Legende - Gebäudehöhen

0 - 5m

6 - 10m

11 - 20m

&gt; 20m

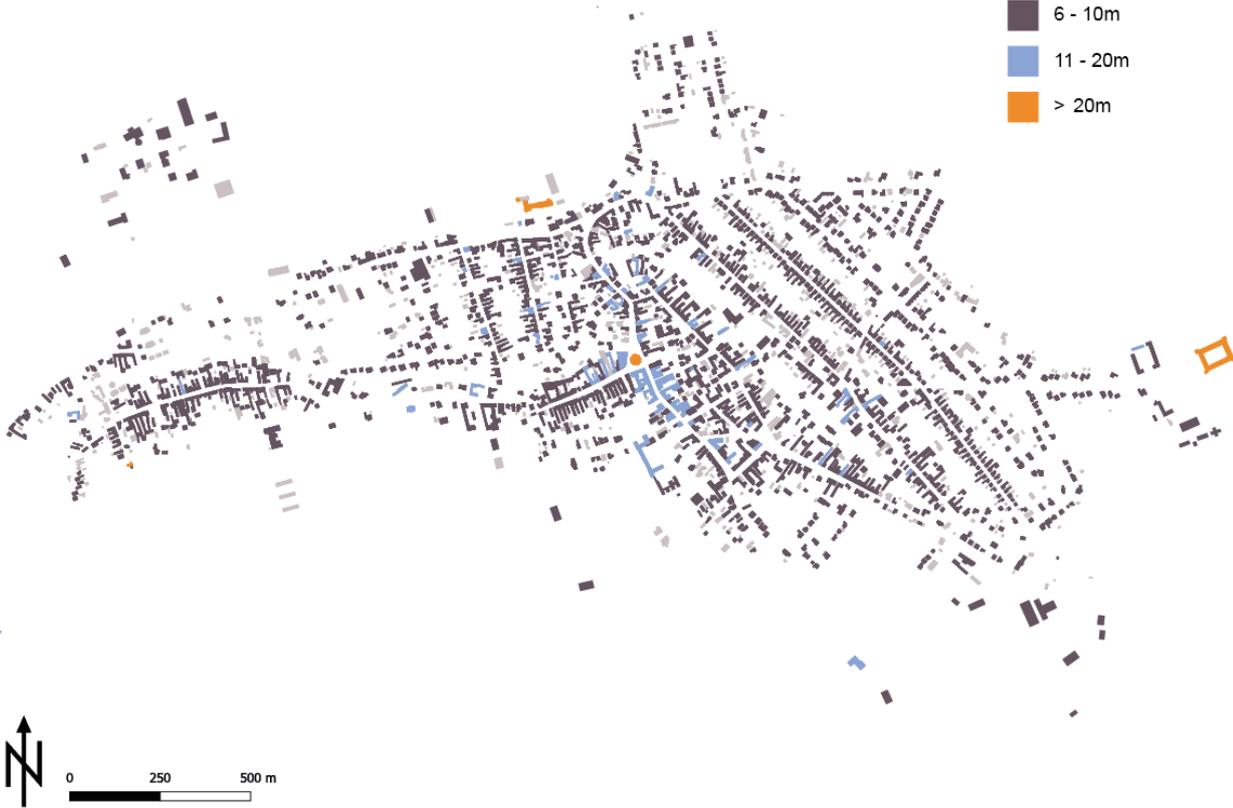


Abbildung 42: Gebäudehöhen Gemeinde Deutschkreutz (eigene Darstellung auf Grundlage Stichtagsdaten der Verwaltungsgrenzen, BEV, 2022)

#### 4.3.4. Gebäudenutzung

In der Karte ist ersichtlich, dass sich historische Strukturen und Gebäude mit Erdgeschoßnutzungen überwiegend im Zentrum der Gemeinde finden, wobei zahlreiche gewerbliche Strukturen auch am Ortsrand angesiedelt sind. Dies sind jedoch meist Firmen oder Unternehmen, die für die Lagerung mehr Platz benötigen oder auch, für die Wohnareale störende, Emissionen erzeugen, beispielsweise Baufirmen. Sonderbauten, wie etwa die Schule, das Schloss oder das Alten- und Behindertenwohnheim finden sich über die gesamte Gemeinde verteilt. Die überwiegende Nutzung der Gebäude steht jedoch dem Wohnen zu. Zwischen den Einfamilienhäusern verteilen sich einige Siedlungen aus Reihenhäusern oder Geschosswohnbauten. Diese werden bzw. wurden meist von Wohnbaugenossenschaften errichtet, wodurch die Gemeinde keinen Einfluss auf deren Vermietung, den Mietpreis oder auch Renovierungen hat. Oftmals werden neue Komplexe errichtet, anstatt die bestehenden zu sanieren. In diesem Bereich könnte auch seitens der Gemeinde gehandelt werden, beispielsweise durch die selbstständige Errichtung und das Anbieten von Wohnungen für die Bevölkerung.



Abbildung 43: Gebäudenutzungen in Deutschkreutz (eigene Darstellung auf Grundlage Stichtagsdaten der Verwaltungsgrenzen, BEV, 2022)

#### 4.3.5. Verkehrserschließung

Verkehrlich ist die Gemeinde nach außen durch die Landesstraßen B62 und L228 erschlossen. Die B62 führt bis nach Weppersdorf und schließt dort an die Schnellstraße S31 bzw. an die B50 an. Die L228 führt über Nikitsch bis nach Lutzmannsburg, wodurch die Gemeinden entlang der ungarischen Grenze erschlossen werden können.

Innerorts ist Deutschkreutz durch zahlreiche Gemeindestraßen und Wirtschaftswege für FußgängerInnen, RadfahrerInnen und den PKW-Verkehr sehr gut erschlossen. Jedoch finden sich kaum gekennzeichnete Radwege an den Straßen, wodurch die RadfahrerInnen, vor allem im Alltagsradverkehr, einem gewissen Risiko ausgesetzt sind. Ein Gehsteig für den sicheren Fußgängerverkehr findet sich in nahezu allen Straßen der Gemeinde.

Durch den Bahnhof, mit einer stündlichen Zugverbindung nach Wien, Wr. Neustadt und Eisenstadt, ist vor allem für PendlerInnen in diese Zentren eine gute, öffentliche Anbindung gegeben. Richtung Oberpullendorf existiert zwar eine Busverbindung, da diese allerdings nur werktags und nur zu bestimmten Zeiten verkehrt, werden die Busverbindungen fast ausschließlich von SchülerInnen nach Oberpullendorf genutzt, PendlerInnen zur Arbeit greifen auf den eigenen PKW zurück.



Abbildung 44: verkehrliche Erschließung in Deutschkreutz (eigene Darstellung auf Grundlage Stichtagsdaten der Verwaltungsgrenzen, BEV, 2022)

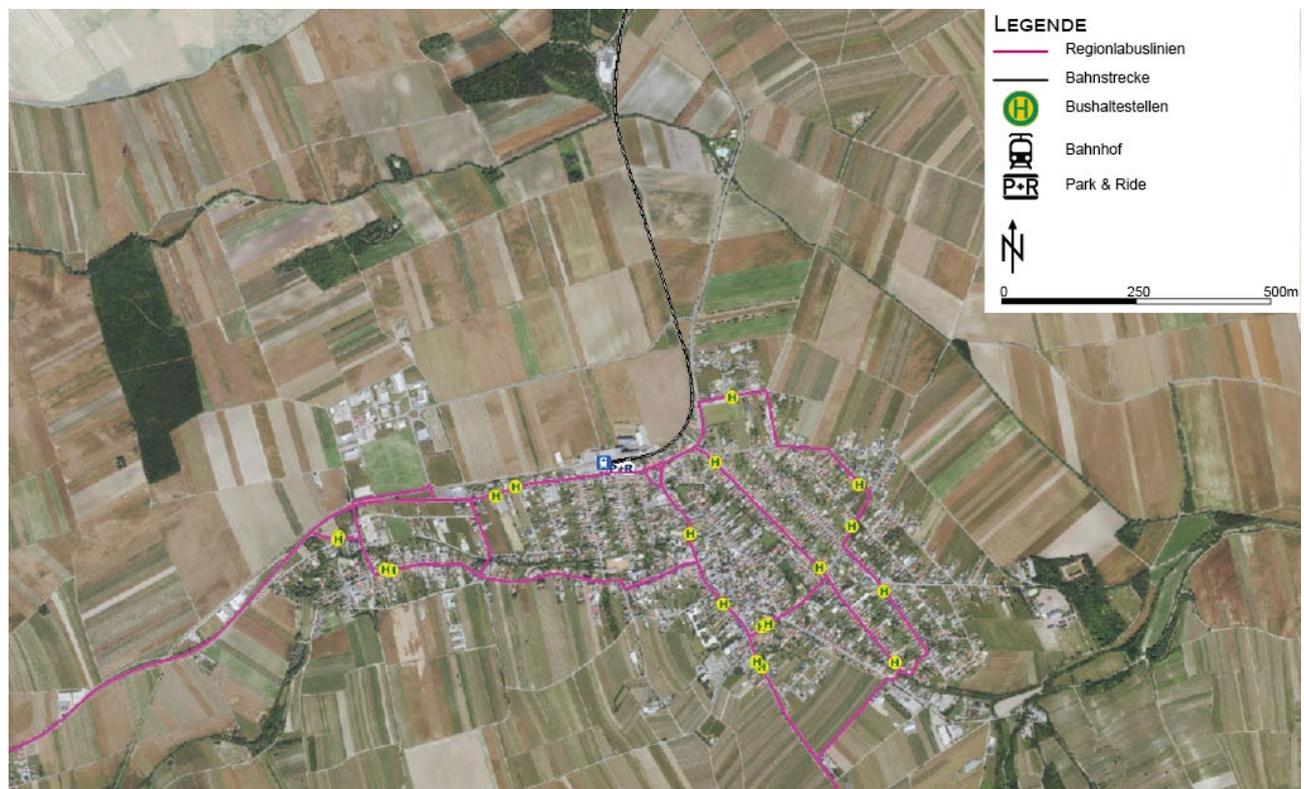


Abbildung 45: Öffentliche Verkehrsanbindung in Deutschkreutz (eigene Darstellung auf Grundlage GeoDaten Burgenland, 2022)

Innerhalb der Gemeinde gibt es zusätzlich zu den Regionalbuslinien den Bürgerbus, welcher montags, mittwochs und freitags nach einem konkreten Fahrplan fährt. Wobei bei der Heimfahrt auch direkt vor der Haustüre gehalten wird, damit Einkäufe usw. nicht weit getragen werden müssen. Ebenso können telefonisch eigene Fahrten oder Transporte nach Oberpullendorf vereinbart werden (vgl. Gemeinde Deutschkreutz, 2022).

#### 4.3.6. Freiraumübersicht

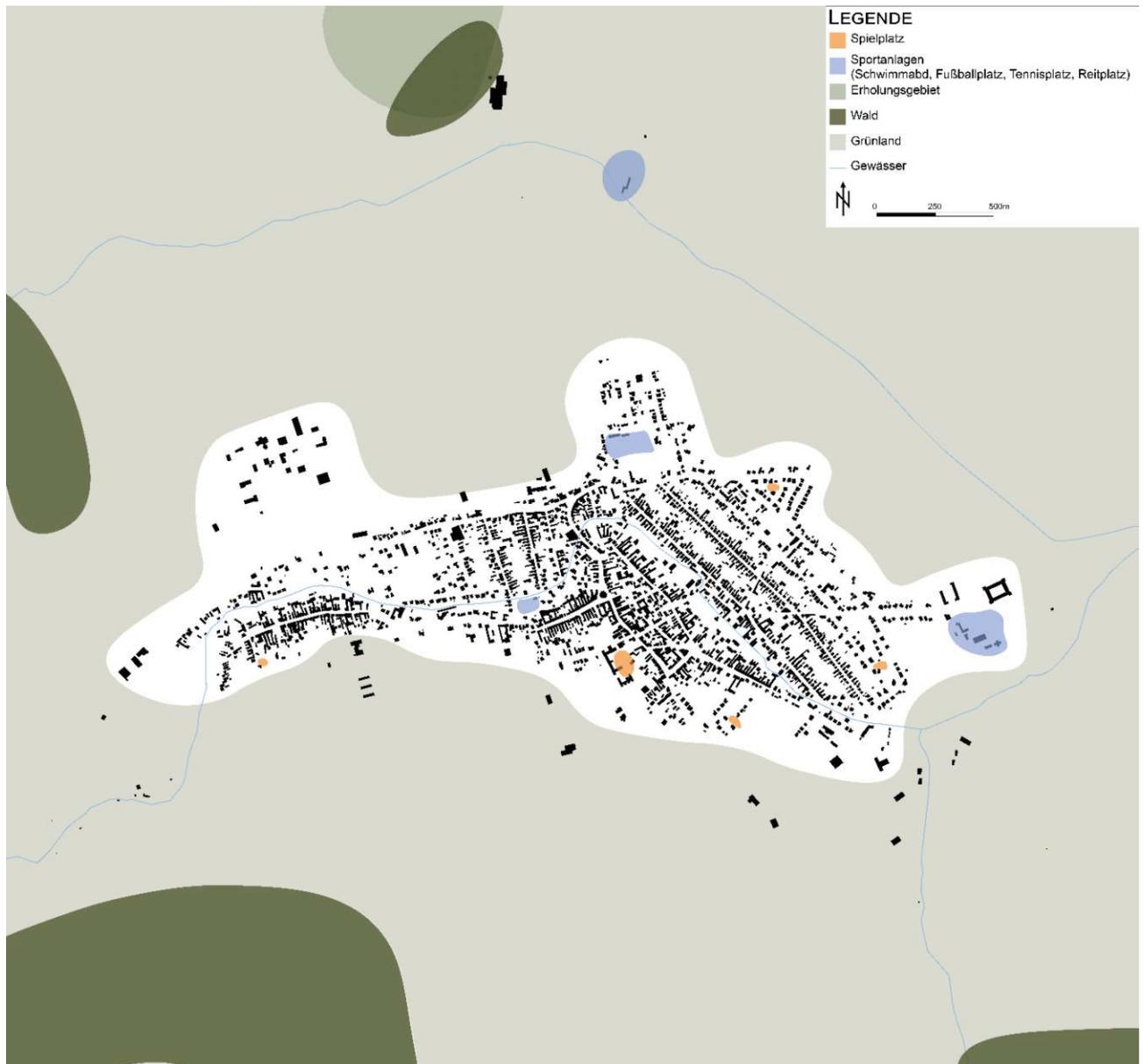


Abbildung 46: Freiraumgestaltung in Deutschkreutz (eigene Darstellung auf Grundlage Stichtagsdaten der Verwaltungsgrenzen, BEV, 2022)

Hinsichtlich der Freiraumgestaltung existieren innerhalb der Gemeinde einige Spielplätze und Sportanlagen, wie etwa der Fußballplatz, Tennisplatz oder auch eine Reitanlage. Etwas außerhalb der Gemeinde findet sich das Schwimmbad und ein Golfplatz. Zunächst scheint

dies auf den ersten Blick etwas wenig Angebot für eine Gemeinde mit rund 3.000 EinwohnerInnen zu sein. Es darf jedoch nicht vergessen werden, dass im ländlichen Raum vor allem der eigene Garten eine wichtige Erholungsfunktion einnimmt und den Kindern viel Raum zum Spielen bietet. Weiters werden meist die Wirtschaftswege zwischen den Äckern und Weingärten, sowie die Wälder für Spaziergänge, Radfahrten, usw. genutzt, wodurch auch dieser Raum wichtig für die Erholung der Bevölkerung ist und oft in Anspruch genommen wird.

#### 4.3.7. Flächenwidmungsplan

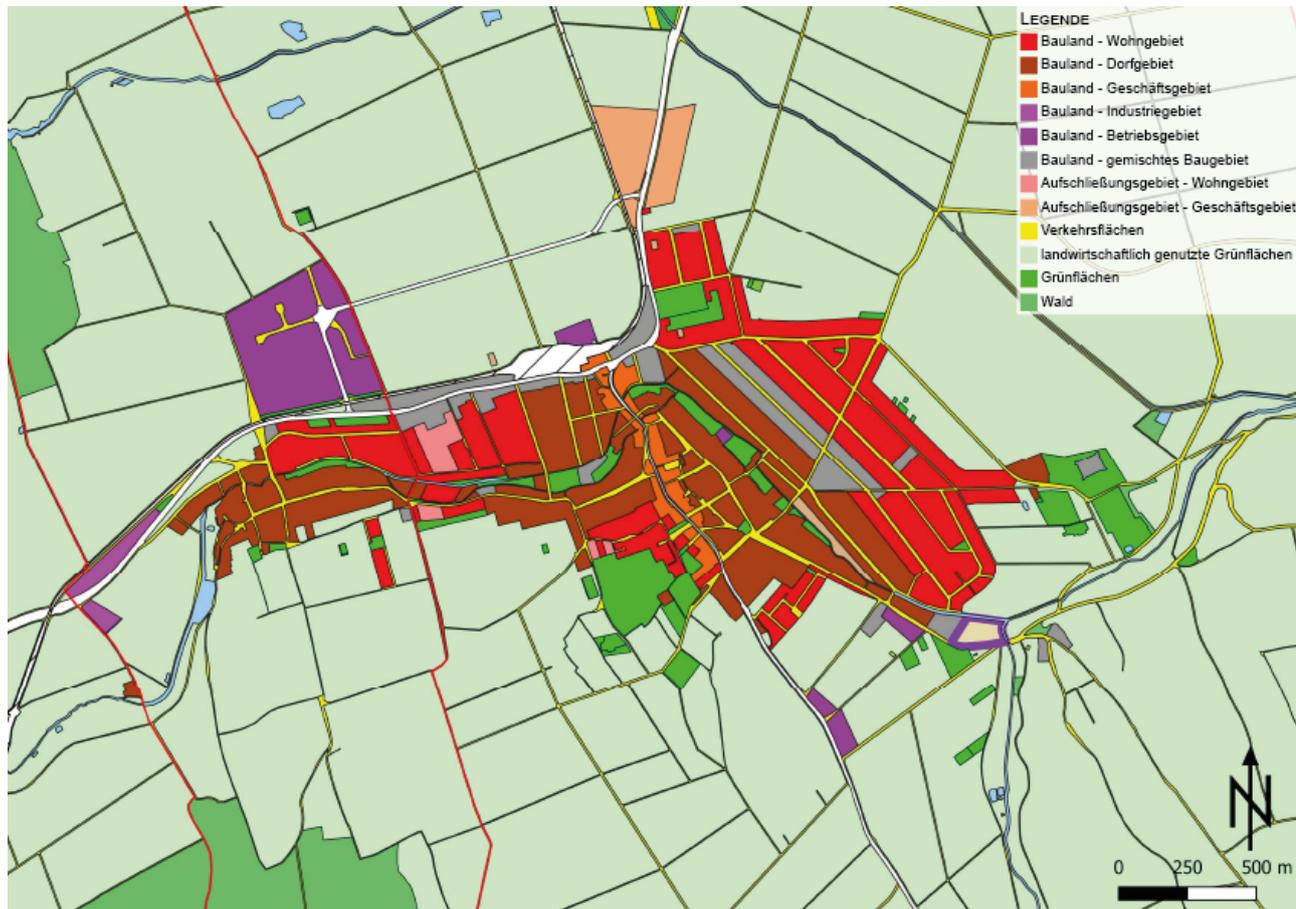


Abbildung 47: Flächenwidmungsplan Deutschkreutz (eigene Darstellung auf Grundlage GeoDaten Burgenland, 2022)

Entlang des Ortszentrum erstreckt sich die durchgehende Widmung Bauland – Geschäftsgebiet, dies ist mit den einzelnen Erdgeschoßnutzungen gut vereinbar. Daran anschließend finden sich zahlreiche Grundstücke die als Bauland – Dorfgebiet gewidmet sind. Dadurch sollen vor allem die historischen Baustrukturen erhalten werden. Dies betrifft auch den gesamten Ortsteil der Gemeinde, Girm. Im Bauland – Mischgebiet finden sich neben der Wohnnutzung auch einige kleine Betriebe, die mit dem Wohnen vereinbar sind. Am Ortsrand

findet sich, abgesehen von den Betriebs- bzw. Gewerbegebieten, ausschließlich Bauland – Wohnen.

Das vorhandene Aufschließungsgebiet – Wohngebiet könnte in Zukunft durchaus zum Bauland – Wohnen umgewidmet werden, einerseits um die Lücke im Bauland – Wohnen zu schließen und andererseits auch um die weitere Baulandwidmung aus dem Grünland zu verhindern. Konkrete Planungen für das Aufschließungsgebiet – Geschäftsgebiet am Ortsrand entlang der B62 sind derzeit nicht bekannt.

#### 4.3.8. Aktuelle Planungen der Gemeinde

Auch in Deutschkreutz treffen die Gründe und Probleme der hohen Flächeninanspruchnahme, wie in den Punkten 2.1.1. und 2.1.2. erläutert, ebenfalls zu. Es stehen zwar entsprechende Baulandreserven von rund 200 Baulücken im Ortsgebiet zur Verfügung (gem. Aussage Bürgermeister Kacsits), jedoch sind die BesitzerInnen nicht willig diese zu bebauen oder zu verkaufen. Daher wurde einerseits hinter der Schule eine neue Siedlung – Rotweinsiedlung - mit 18 Bauplätzen geplant, andererseits soll in Zukunft auch die Rohrbrunnsiedlung um eine Straße erweitert werden, dazu sind allerdings noch keine Planungen bekannt.



Abbildung 48: Erweiterung der Bauplätze (eigene Darstellung auf Grundlage GeoDaten Burgenland, 2022)

Hinsichtlich der neuen Rotweinsiedlung gibt es bereits konkrete Planungen und die Änderung des Flächenwidmungsplans ist bereits in Erarbeitung. Nach der Behandlung und Beschlussfassung im Gemeinderat wird dieser der Öffentlichkeit zur Stellungnahme aufgelegt. Jedenfalls soll es, wie im Bgld. Raumplanungsgesetz vorgesehen, eine Befristung zur Bebauung auf diesen Grundstücken geben. Wird diese Frist nicht eingehalten, fällt das

Grundstück in die Hand der Gemeinde zurück und diese kann es an neue BauwerberInnen verkaufen. Der Grundstückspreis richtet sich ebenfalls nach der Verordnung des Landes über die leistbaren Baulandpreise, sobald diese veröffentlicht wird (vgl. Gemeinde Deutschkreutz, 2022).

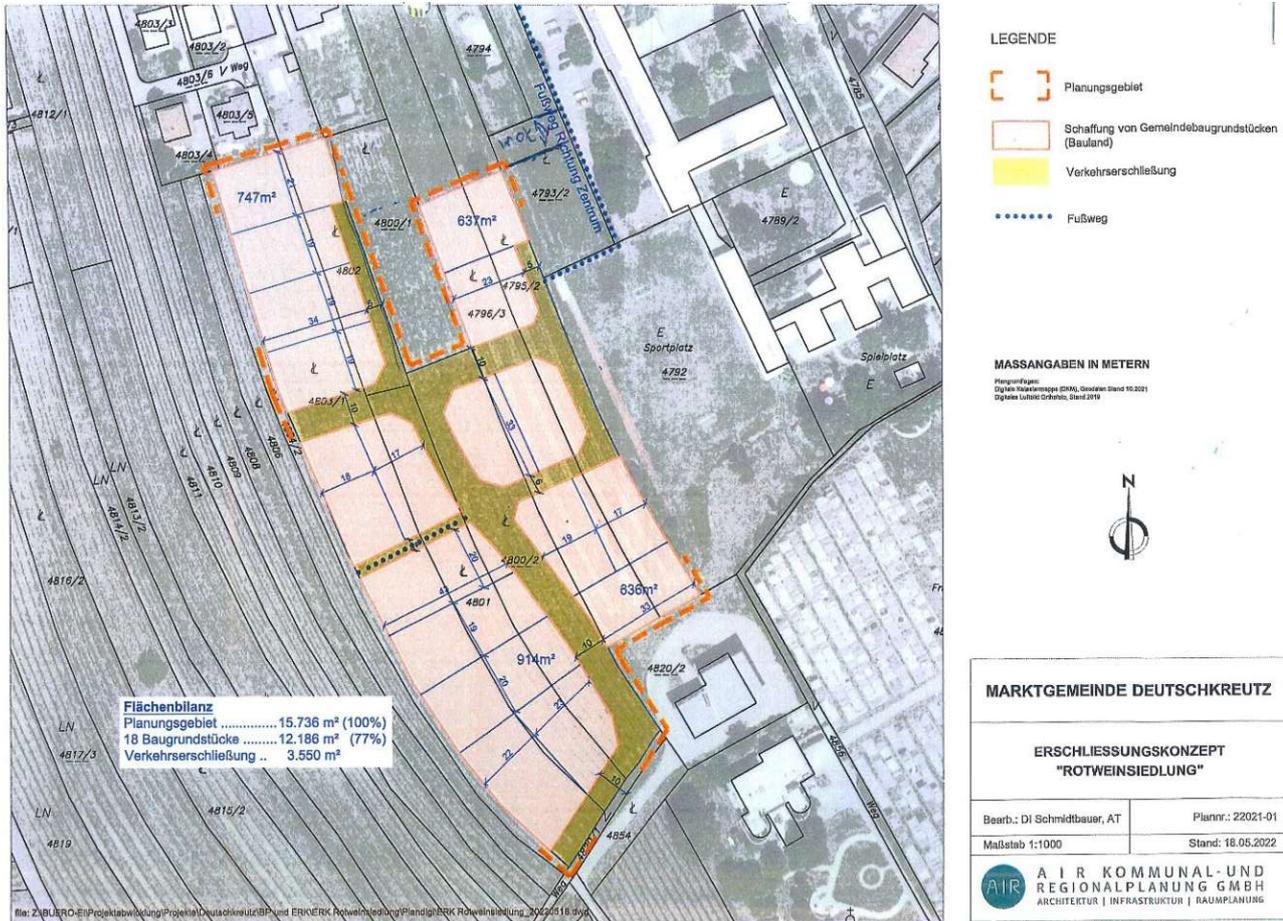


Abbildung 49: Planung der neuen Rotweinsiedlung (Quelle: Gemeinde Deutschkreutz, 2022)

In der Gemeinde Deutschkreutz ist des Weiteren im Ortskern ein Gesundheits- und Sozialzentrum geplant. Auf der rund 0,5 ha großen Fläche eines ehemaligen Gasthauses entsteht ein Multifunktionsgebäude mit Arzt- und Physiotherapiepraxis, betreutem Wohnen sowie Büroflächen. Vor allem für ein betreutes Wohnen ist dieser Standort ideal, da es nur etwa 100 Meter vom Supermarkt und der Apotheke entfernt ist. Auch zur Kirche und Bank sind es nicht mehr als 200 Meter (vgl. OSG, 2021).

Dieses Projekt ist schon ein erster Schritt in Richtung einer dichteren Bebauung und der Forcierung von Innen- vor Außenentwicklung. Es stehen jedoch zahlreiche weitere Flächen und ungenutzte Gebäude, auch in der unmittelbaren Umgebung des geplanten Sozialzentrums sowie im sonstigen, bestehenden Siedlungsgefüge zur Verfügung, welche für Nachnutzung, Innenentwicklung und Verdichtung genutzt werden können.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar. The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.



Abbildung 50: ehemaliges Gasthaus Weber (Quelle: <https://www.google.at/maps>, 2022)



Abbildung 51: Baustelle Gesundheits- & Sozialzentrum, Sept. 2022 (eigene Aufnahme)



Abbildung 52: neues Projekt mit betreutem Wohnen, Arzt- & Physiotherapiepraxis (Quelle: OSG, 2021)

## Zusammenfassung Gemeinde Deutschkreutz



Abbildung 53: Übersicht der Typologien in der Gemeinde anhand des Orthofotos (eigene Darstellung auf Grundlage GeoDaten Burgenland, 2022)

Bevor nun auf die konkreten Analysebereiche näher eingegangen wird, soll ein Resümee über die Gemeinde Deutschkreutz gezogen werden: Die Gemeinde setzt sich vor allem aus dem Ortskern, verdichteten und freistehenden Einfamilienhausgebieten, sowie einem Gewerbegebiet zusammen. Teilweise findet sich zwischen den Einfamilienhäusern auch verdichteter Wohnbau in Form von Geschößwohnbauten oder Reihenhäusern. Die Entwicklung dieser Strukturen ist auch anhand der Gebäudealter erkennbar. Je weiter am Ortsrand, umso lockerer wird die Bebauung. Die homogene Bebauung mit Einfamilienhäusern spiegelt sich aber auch in den Gebäudehöhen wider, denn kaum ein Gebäude sticht in der Ansicht der Gemeinde heraus. Mit den geplanten Objekten werden in der Gemeinde schon erste Schritte in Richtung Innenentwicklung gesetzt, jedoch könnte noch viel mehr passieren, vor allem hinsichtlich des Leerstandes im Ortskern.

#### 4.4. Auswahl der konkreten Analysebereiche



Abbildung 54: Übersicht der Analysegebiete (eigene Darstellung auf Grundlage GeoDaten Burgenland, 2022)

Es wurden nun fünf konkrete Bereiche in der Gemeinde ausgewählt, in welchen Dichteanalysen und Testentwürfe durchgeführt werden, um aufzuzeigen, was im Bereich der Innenentwicklung und Nachverdichtung möglich ist.

Da die raum+ - Methode der ETH Zürich Vorreiter hinsichtlich Innenentwicklung im ländlichen Raum ist, soll auch hier eine Kategorisierung des Forschungslabors durchgeführt werden. Dabei wird zwischen Innenentwicklungspotenzial, Außenreserven und Baulücken unterschieden (vgl. ETH Zürich, 2022).

Wie auch in Abb. 18 dargestellt, sind Innenentwicklungspotenziale jene Bereiche mit einer Fläche von mehr als 2.000 m<sup>2</sup>, die bebaut oder auch unbebaut sein können und innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets liegen. Unter Außenreserven sind jene, unbebauten Flächen mit einer Größe von mehr als 2.000 m<sup>2</sup> zu verstehen, die außerhalb oder am Rand des bestehenden Siedlungsgefüge liegen und bebaut werden könnten. Schlussendlich werden gem. raum+ noch Baulücken angeführt, welche mit einer Fläche von 200 bis 2.000 m<sup>2</sup> zwischen einzelnen, bebauten Grundstücken liegen (vgl. ETH Zürich, 2022).

#### 4.4.1. Analysegebiet 1 – Hauptstraße



Abbildung 55: Analysegebiet 1 in der Hauptstraße (eigene Darstellung auf Grundlage GeoDaten Burgenland, 2022)

Gegenüber dem geplanten Gesundheits- und Sozialzentrum, welches sich derzeit in Bau befindet, wurde auf der einen Seite ein ehemaliges Bauernhaus abgerissen, auf der anderen Seite steht ein Geschäftsgebäude, welches ursprünglich in den späten 1970er Jahren errichtet wurde, leer. Diese beiden Flächen eignen sich, auch in Anbetracht der neuen Bebauung auf der anderen Straßenseite, sehr gut für Nachnutzung und Innenentwicklung, weshalb diese auch für die Entwicklung von Testentwürfen im Rahmen dieser Arbeit herangezogen werden. Für das ehemalige Geschäftsgebäude gab es bereits Planungen hinsichtlich eines neuen Wohn- und Geschäftshauses, Planungen für die derzeit freistehende Fläche sind nicht bekannt. Da die Planungen für das Wohn- und Geschäftsgebäude wieder verworfen wurden bzw. nach aktuellem Stand (Oktober 2022) nicht umgesetzt werden, kann

auch diese Fläche für einen zusammenhängenden Testentwurf der beiden Flächen gegenüber des neuen Sozial- und Gesundheitszentrum genutzt werden.

Da andere Planungen nicht berücksichtigt werden müssen, soll bei dem leerstehenden Geschäftsgebäude der Fokus vor allem auf der Nachnutzung liegen und Nutzungsmöglichkeiten gefunden werden, bei denen kein Abriss erforderlich ist, sondern die Renovierung und Modernisierung im Fokus steht. Das inzwischen leerstehende Grundstück des ehemaligen Bauernhauses eignet sich ideal für die Möglichkeit der Innenentwicklung, wodurch in diesem Bereich ein neues Zentrum der Gemeinde entstehen könnte.



Abbildung 56: leerstehende Fläche/ehemaliges Bauernhaus – Nr. 2 Abb. 53 (eigene Aufnahme)



Abbildung 57: leerstehendes Geschäftsgebäude – Nr. 1 Abb. 53 (eigene Aufnahme)

### Kategorisierung gem. raum+



Abbildung 58: Kategorisierung des ersten Analysegebiets nach raum+ (eigene Darstellung auf Grundlage GeoDaten Burgenland, 2022)

In der Hauptstraße findet sich vor allem Potenzial für Innenentwicklung. Einerseits kann jene Fläche genutzt werden, auf welcher derzeit das Gesundheits- und Sozialzentrum errichtet wird, andererseits können auch weitere Flächen und ehemalige, leerstehende Geschäftsgebäude neu genutzt werden. Ebenso wird es in den nächsten Jahren zu leerstehenden Wohngebäuden im Zentrum kommen, welche dann ebenfalls für Innenentwicklung genutzt werden können.

#### 4.4.2. Analysegebiet 2 – Karrnergasse



Abbildung 59: Analysegebiet 2 in der Karrnergasse (eigene Darstellung auf Grundlage GeoDaten Burgenland, 2022)

Direkt im Anschluss an das Ortszentrum findet sich in der Karrnergasse eine dichte Einfamilienhausbebauung, welche aufgrund der Grundstücksformen und der Art der Bebauung auf ehemalige Streckhöfe zurückzuführen ist. Viele sind jedoch heute nicht mehr als solche erkennbar, da sie durch zahlreiche Um- und Zubauten stark verändert wurden. Da einige dieser Gebäude bereits leerstehend sind oder aufgrund von Sterbefällen in der älteren Generation in den nächsten Jahren zum Leerstand werden könnten, ist es wichtig, sich damit auseinanderzusetzen, wie sich dieses Gebiet und ähnliche solcher Gebiete weiter entwickeln können. Es muss nicht immer der Abriss und anschließende Neubau von modernen Gebäuden sein, auch Renovierungen und Modernisierungen von alten Häusern sind eine innovative Form der Innenentwicklung und sollten seitens der Gemeinde begrüßt oder auch stärker gefördert werden.



Abbildung 60: Karmnergasse mit Blick zur Kirche (eigene Aufnahme)



Abbildung 61: Karmnergasse mit ehemaligen Streckhöfen (eigene Aufnahme)

**Kategorisierung gem. raum+**



Abbildung 62: Kategorisierung des zweiten Analysegebiets nach raum+ (eigen Darstellung auf Grundlage GeoDaten Burgenland, 2022)

Im zweiten Analysegebiet findet sich vor allem Innenentwicklungspotenzial in jenen Grundstücken, auf welchen in den nächsten Jahren oder Jahrzehnten Gebäude und Wohnhäuser, teilweise auch ehemalige Streckhöfe, zum Leerstand kommen könnten. Ebenso bietet der

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar. The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Hintausbereich der Karrnergasse, die Schulgasse, Potenzial zur Innenentwicklung, vor allem auch durch vorhandene Baulücken und die großzügigen Gärten. Da diese Bereiche der Gemeinde infrastrukturell zur Gänze aufgeschlossen sind, ist hier kein Außenentwicklungspotenzial zu finden. Wie bereits erwähnt, sollte daher auch hier der Fokus der Siedlungsentwicklung in den nächsten Jahren liegen.

#### 4.4.3. Analysegebiet 3 – Rohrbrunnsiedlung



Abbildung 63: Analysegebiet 3 in der Rohrbrunnsiedlung (eigene Darstellung auf Grundlage GeoDaten Burgenland)

Diese Siedlung ist noch relativ neu und erst in den letzten zehn bis fünfzehn Jahren entstanden, da schon damals bestehende Baulandwidmungen nicht mobilisiert werden konnten. Einige der Flächen werden derzeit bebaut, andere stehen allerdings noch frei. Anhand dieser leerstehenden Flächen soll aufgezeigt werden, wie eine neue Siedlung, auch mit freistehenden Einfamilienhäusern, ideal und flächensparend umgesetzt werden kann. Vor allem die Bebauungsweise ist dabei entscheidend.

Aufgrund der schwierigen Mobilisierung von bestehenden Baulandreserven, entstehen in allen Gemeinden des Mittelburgenlands zahlreiche solche Siedlungen. Eine Auseinandersetzung mit diesen Bereichen in den Ortschaften ist erforderlich, damit es hier nicht wieder zu Baulandhortung kommt. Hier ist es vor allem wichtig, die bestehende Bebauungsdichte im Gebiet zu erhalten und darauf zu achten, dass durch weitere Bebauungen diese nicht sinkt.



Abbildung 64: Rohrbrunnssiedlung (eigene Aufnahme)

Abbildung 65: Spielplatz in der Siedlung (eigene Aufnahme)

### Kategorisierung gem. raum+



Abbildung 66: Kategorisierung des dritten Analysegebiets nach raum+ (eigene Darstellung auf Grundlage GeoDaten Burgenland)

In der Rohrbrunnssiedlung finden sich vor allem Baulücken und Flächen mit Innenentwicklungspotenzial, die einer entsprechenden Nutzung zugeführt werden könnten. Am Rande könnte die Siedlung auch noch erweitert werden, wie es auch Planungen der Gemeinde

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar. The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

vorsehen. Hier ist jedoch zu bedenken, dass dieses Gebiet erst infrastrukturell aufgeschlossen werden müssen, bevor es auch für Bauzwecke verwendet werden kann.

#### 4.4.4. Analysegebiet 4 – Esterhazygasse

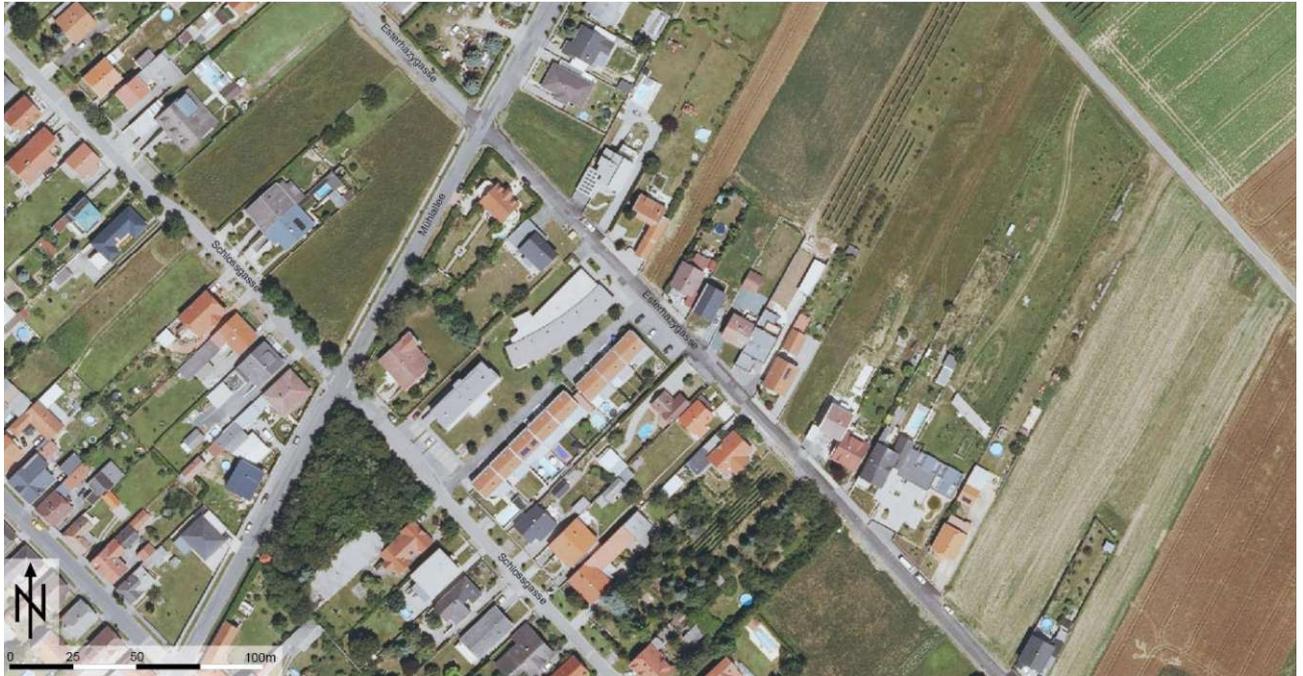


Abbildung 67: Analysegebiet 4 in der Esterhazygasse (eigene Darstellung auf Grundlage GeoDaten Burgenland)

Im vierten Analysegebiet, der Esterhazygasse, sind in den letzten Jahren ebenfalls zahlreiche neue Einfamilienhäuser entstanden, jedoch ist hier die Entfernung zum Ortszentrum, Bahnhof, etc. größer als im dritten Analysegebiet. Auch sind hier alle Grundstücke als Bauland Wohnen gewidmet, zumindest die Bereiche, welche zu der Esterhazygasse ausgerichtet sind. Der andere Teil des Grundstücks ist oft als Grünland ausgewiesen. Jedoch ist bereits im Orthofoto erkennbar, dass nur ein Bruchteil des Wohnbaulands, auch dementsprechend genutzt wird.

Das Ziel in diesem Analysegebiet soll ähnlich sein, wie auch in der Rohrbrunnssiedlung: Es sollen Möglichkeiten für eine ideale Nutzung von Gebieten mit freistehenden Einfamilienhäusern aufgezeigt werden, ohne die bestehende Bebauungsdichte weiter zu verringern. Ebenso kann hier die Auseinandersetzung mit dem öffentlichen Raum und dem Freiraum zu einer Neugestaltung des Gebiets beitragen.



Abbildung 68: Beispiel für Baulandreserve (eigene Aufnahme)

Abbildung 69: weiteres Beispiel für Baulandreserve (eigene Aufnahme)

### Kategorisierung gem. raum+



Abbildung 70: Kategorisierung des viertel Analysegebiets nach raum+ (eigene Darstellung auf Grundlage GeoDaten Burgenland)

Wie bereits bei der Vorstellung der Analysebereiche erwähnt, zeigt die Esterhazygasse das typische Bild einer Siedlung mit freistehenden Einfamilienhäusern. Dadurch bieten hier zahlreiche Flächen und Baulücken die Möglichkeit für Innenentwicklung. Ebenso kann zusätzlich der Hintausbereich der Esterhazygasse für bauliche Entwicklungen genutzt werden. Daran anschließend findet sich jedoch gem. Gestaltungskonzept der Gemeinde Deutschkreutz eine Siedlungsgrenze, wodurch auch die Außenentwicklung eingebremst werden kann.

#### 4.4.5. Analysegebiet 5 – Fritz Göllner-Gasse



Abbildung 71: Analysegebiet 5 in der Fritz Göllner-Gasse (eigene Darstellung auf Grundlage GeoDaten Burgenland)

Als Fünftes wurde dieses Gebiet in der Fritz Göllner-Gasse im Ortsteil Girm ausgewählt, da hier zahlreiche Baulandreserven vorhanden sind und nur wenige Grundstücke bebaut sind, obwohl jedes einzelne als Bauland gewidmet ist. Weiters wurden hier, auf dem Areal einer ehemaligen KFZ – Werkstatt mit Wohnhaus und großzügigem Garten, sieben Reihenhäuser und zwei Geschosswohnbauten mit je acht Wohneinheiten errichtet. Dieses Konzept soll auf der gegenüberliegenden, freistehenden Fläche aufgegriffen werden und ebenfalls für eine dichtere Bebauung in einem Einfamilienhausgebiet genutzt werden. Wobei hier auch erwähnt sei, dass eine stark befahrene Landesstraße, wie die B62, kein Hinderungsgrund für eine Bebauung ist, da es bereits zahlreiche Möglichkeiten der Lärmminimierung im Bereich der Bau- und Haustechnik gibt.



Abbildung 72: neue Wohnsiedlung Fritz Göllner-Gasse (eigene Aufnahme)



Abbildung 73: freistehende Fläche mit Entwicklungspotenzial (eigene Aufnahme)

## Kategorisierung gem. raum+



Abbildung 74: Kategorisierung des fünften Analysegebiets nach raum+ (eigene Darstellung auf Grundlage GeoDaten Burgenland)

Im fünften Analysegebiet finden sich zahlreiche, freistehende Flächen mit Innenentwicklungspotenzial, welche auch bereits als Bauland – Wohngebiet gewidmet sind. Dies sollte in den nächsten Jahren seitens der Gemeinde auch mobilisiert und genutzt werden, bevor weitere Flächen umgewidmet und dadurch in Anspruch genommen werden.

### 4.4.6. Innenentwicklungspotenziale in der Gemeinde

Die Potenziale zur Innenentwicklung aus den fünf genannten Analysebereichen zeigen sich auch in ganz Deutschkreutz. Großflächig stehen Baulücken sowie Areale für Innenentwicklung zur Verfügung, welche auch mobilisiert und genutzt werden sollten. Die Außenentwicklungspotenziale sollen nur zur Verwendung kommen, wenn es keine Möglichkeiten der Mobilisierung von Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges gibt.

Innerhalb der Gemeinde wird es immer wieder zum Leerstand von Wohnhäusern oder Geschäftsgebäuden kommen, welchen eine neue Nutzung zugeführt werden kann. Dies ist ebenso wichtig wie Baulandmobilisierungsmaßnahmen seitens des Landes und der

Gemeinde. Darauf sollte in den nächsten Jahren der Fokus gelegt und die weitere Widmung von Bauland reduziert werden.



Abbildung 75: Kategorisierung gem. raum+ über die gesamte Gemeinde (eigene Darstellung auf Grundlage GeoDaten Burgenland, 2022)



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

## 5. DICHTEANALYSEN

In den oben angeführten Analysegebieten wurden zunächst Analysen zur Bebauungsdichte (Begriffsdefinition siehe 1.5.9.) durchgeführt, um einerseits zwischen den unterschiedlichen Bebauungsformen hinsichtlich der Dichte unterscheiden zu können und um andererseits Schlüsse für die Entwicklung der Testentwürfe und der Strategie ziehen zu können. Bevor auf die Ergebnisse der Dichteanalysen näher eingegangen wird, soll der Ablauf der Analyse näher erläutert werden.

### 5.1. Ablauf der Dichteanalysen

Zunächst wurde in den ausgewählten Bereichen anhand des Katasters (dieser kann im Burgenland GIS kostenlos als CAD-Datei heruntergeladen werden) die Grundstücksfläche bzw. jene Fläche des Grundstücks ermittelt, die als Bauland gewidmet ist und dadurch bebaut werden kann. Gleichzeitig wurde mittels der CAD-Datei auch die bebaute Fläche je Grundstück ermittelt und in einer Tabelle eingetragen.

Da die Anzahl der Geschoße, welche für die Ermittlung der Geschoßflächenzahl und weiters für die Bebauungsdichte erforderlich ist, nicht im Kataster angegeben wird, wurde diese mittels Zählung vor Ort ermittelt.

Da nun alle erforderlichen Variablen für die Berechnung der baulichen Dichte bekannt waren, konnte mittels der Rechnung

$$GFZ [m^2] = \text{bebaute Grundfläche} [m^2] * \text{Anzahl der Geschoße}$$

die Bruttogeschoßfläche, also die Geschoßflächenzahl (GFZ) ermittelt werden. Die GFZ wurde dann in Bezug zu der bebaubaren Grundstücksfläche gesetzt, um die bauliche Dichte zu erhalten:

$$\text{bauliche Dichte} = \frac{GFZ [m^2]}{\text{bebaubare Grundstücksfläche} [m^2]}$$

Die bauliche Dichte kann nun als Kennzahl, oder prozentuell, dargestellt werden. Aus den einzelnen Dichten je Grundstück lässt sich die durchschnittliche Bebauungsdichte, also die Geschoßflächendichte (GFD) in den einzelnen Analysegebieten ermitteln. Dabei ist zu erwähnen, dass natürlich auch jene Grundstücke berücksichtigt wurden, die nicht bebaut sind und diese eine Bebauungsdichte von Null aufweisen. Diese senken einerseits die Geschoßflächendichte in einem Gebiet, zeigen andererseits aber auch die zahlreichen

Baulandreserven in den Siedlungen. Beispielhaft für die Berechnung kann hier eine Tabelle für eine Siedlung aus Reihenhäusern und Geschößwohnbauten dargestellt werden:

Grundstücknummer	Grundfläche [m <sup>2</sup> ]	bebaute Fläche [m <sup>2</sup> ]	Geschoßanzahl	Geschoßflächenzahl (BGF)	bestehende Dichte BGF / Grundfläche	Dichte gem. BBP max. (bauliche Ausnutzung)
10371/2	4 493	1 369	2	2 738	0,61	-
10370/1	467	226	1	226	0,48	-
10370/2	752	276	2	552	0,73	-
10369/2	2 289	632	2	1 264	0,55	-
10369/3	1 567	366	2	732	0,47	-
<b>durchschnittl. Bebauungsdichte</b>					<b>0,57</b>	

Tabelle 3: beispielhafte Berechnung der Bebauungsdichte (eigene Darstellung)

## 5.2. Ergebnisse der Dichteanalysen

Im Folgenden sollen nun die Ergebnisse der Dichteanalysen unterteilt nach den fünf Analysegebieten dargestellt und abschließend ein Resümee über diese gezogen werden. Im laufenden Text werden lediglich die Ergebnisse der durchschnittlichen Bebauungsdichte in einem Gebiet dargestellt und beschrieben. Die Berechnungs- und Ergebnistabellen zu den einzelnen Analysegebieten finden sich, aus Gründen der Lesbarkeit, im Anhang.

Vorab wird hier die Legende zum Bebauungsplan dargestellt, welche für alle analysierten Abschnitte gleichermaßen anzuwenden ist.

### LEGENDE

-  Geltungsbereich (gemäß den Abgrenzungen des digitalen Flächenwidmungsplans i.d.F.d. 8. Änderung)
-  zwingende vordere (seitliche) Baulinie für Wohngebäude (mit Angabe in Meter, an eine zwingende Baulinie ist im Baufalle anzubauen.)
-  vordere oder seitliche Baulinie für Wohngebäude mit Angabe in Meter
-  hintere Baulinie für Wohngebäude mit Angabe in Meter bezogen auf die vordere Baulinie
-  Grenze zwischen verschiedenen Bebauungsbestimmungen (= hintere Baulinie für Wohngebäude, wenn nichts anderes festgelegt)
-  Anbaupflicht im Fall der halboffenen Bebauung
- Grenze unterschiedlicher Baulandwidmungen innerhalb des Geltungsbereiches
- Baulandwidmungen:**
  -  AW ... Aufschließungsgebiet Wohngebiet
  -  BW ... Bauland Wohngebiet
  -  BM ... Bauland gemischtes Baugebiet
  -  BD ... Bauland Dorfgebiet
  -  BG ... Bauland Geschäftsgebiet

### BEBAUUNGSWEISE

-  offen
-  halboffen
-  geschlossen

### GEBAUDEHÖHE

-  Gebäudehöhe in Meter,
  -  P ... Pultdach bzw. Dachneigung < 20°
  -  F ... Flachdach
- Anmerkung:  
Die Dachneigung von Pultdächern hat generell unter 20° zu betragen.

-  Firsthöhe in Meter

### BAULICHE AUSNUTZUNG / BEBAUUNGSDICHTE

-  Anteil der Grundfläche in %

### BAUTEN IM VORGARTENBEREICH

-  Garagen und Carports sind zulässig zwischen Bau- und Straßenfluchtlinie

### WEITERE BESTIMMUNGEN

-  Gebietstyp
- A ... Ortskern - Zentrum - Städtische Struktur
- B ... Ortskern
- C ... Übergangsbereich
- D ... Aufgelockerte Siedlungsstruktur
- E ... Offene Siedlungsstruktur
- F ... Hintausbereiche / Gärten (ehem. GLN-Flächen)

Abbildung 76: Legende zum Bebauungsplan (Quelle: AIR Kommunal- & Regionalplanung GmbH, 2018)

### 5.2.1. Analysegebiet 1 – Hauptstraße

Im Analysegebiet in der Hauptstraße ergibt sich aus der geschlossenen, meist zweistöckigen Bebauung eine durchschnittliche Bebauungsdichte von **0,57**. Dies weist auf eine gute, bauliche Auslastung der Grundstücke hin.

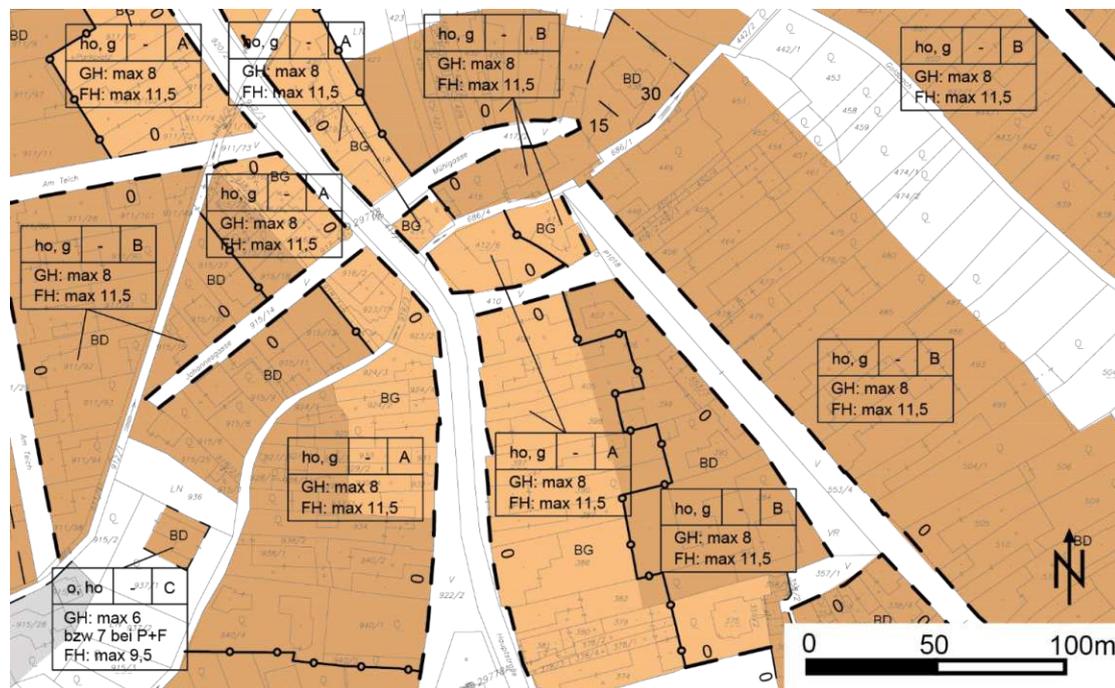


Abbildung 77: Ausschnitt des Bebauungsplans in der Hauptstraße (Quelle: AIR Kommunal- & Regionalplanung GmbH, 2018)

Im Ausschnitt des Bebauungsplans ist zu erkennen, dass in diesem Gebiet eine halboffene oder geschlossene Bebauung, sowie der Anbau an die vordere Grundstücksgrenze vorgeschrieben werden. Jedoch wird keine minimale bzw. maximale Bebauungsdichte vorgegeben. Dies könnte hier allerdings auch vernachlässigt werden, da allein durch die geschlossene Bebauung von einer höheren Dichte als bei einer offenen Bebauung ausgegangen werden kann.

Weiters ist hier zu erwähnen, dass die errechnete Dichte aus den Zahlen der ehemaligen Bebauung entstanden ist. Bei der Bebauung durch das neue Sozialzentrum kann von einer höheren Bebauungsdichte ausgegangen werden. Die Testentwürfe sollen sich an diesen Dichtewert und das geplante Projekt anpassen.

### 5.2.2. Analysegebiet 2 – Karrnergasse

Ähnliche Werte wie im Zentrum der Gemeinde finden sich auch im angrenzenden, verdichteten Einfamilienhausgebiet. Im zweiten Analysegebiet, wo vor allem die Renovierung und

Neunutzung von alten Gebäuden in den Fokus gestellt werden soll, findet sich derzeit eine Bebauungsdichte von **0,54**.

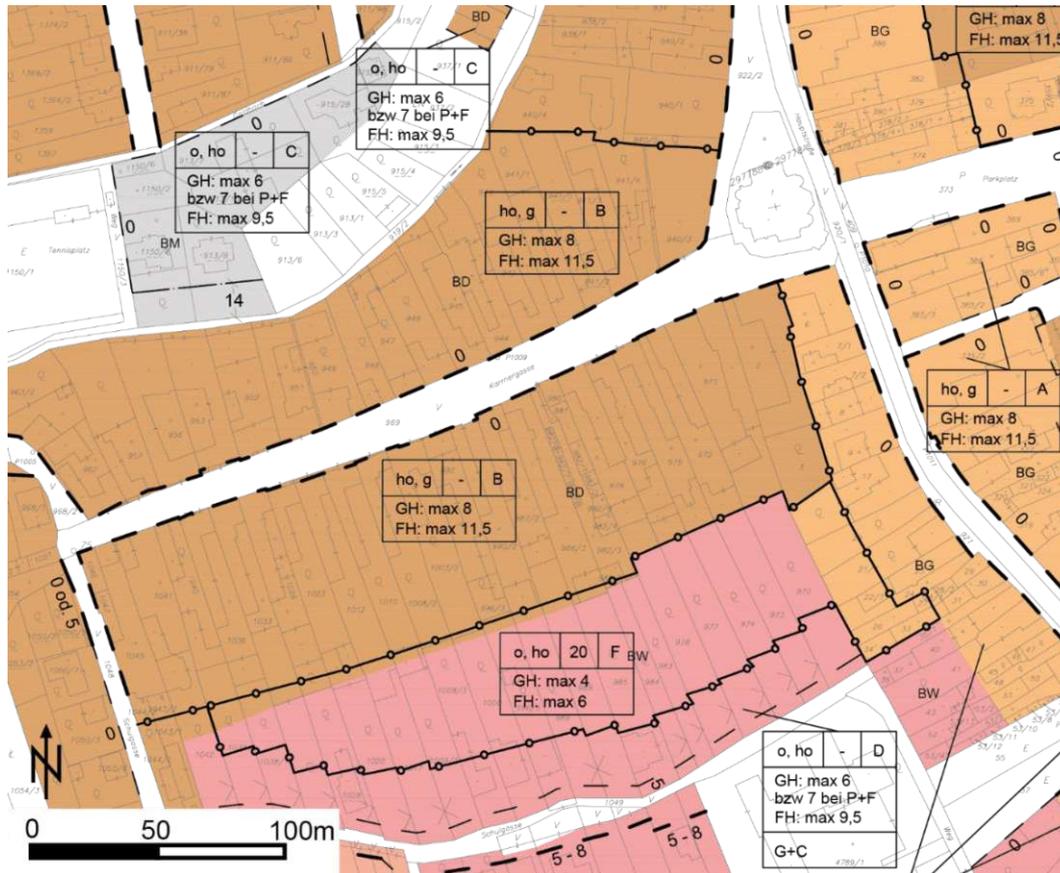


Abbildung 78: Ausschnitt des Bebauungsplans in der Karrnergasse (Quelle: AIR Kommunal- & Regionalplanung GmbH, 2018)

In der Karrnergasse wird wie auch im ersten Analysegebiet in der Hauptstraße eine geschlossene bzw. halboffenen Bebauung, sowie der Anbau an die vordere Grundstücksgrenze im Bebauungsplan vorgeschrieben. Ebenso wird auch hier keine Bebauungsdichte angegeben, welche jedoch durch die kompakte Siedlungsstruktur hochgehalten wird. Ausschließlich in den Hintausbereichen der Karrnergasse, in der Schulgasse, wird eine Bebauungsdichte von 20% für die Gebäude in offener bzw. halboffener Bebauung im Bauland Wohnen vorgeschrieben.

Die bestehende Bebauungsdichte soll mit den geplanten Testentwürfe und Beispielen auch eingehalten und nicht reduziert werden. Trotz der höheren Dichte als beispielsweise bei freistehenden Einfamilienhäusern, überwiegt eine hohe Lebensqualität, welche den Gemeinden und vor allem auch der Bevölkerung nähergebracht und bewusst gemacht werden muss.

### 5.2.3. Analysegebiet 3 – Rohrbrunnssiedlung

Im dritten Analysegebiet, in welchem freistehende Einfamilienhäuser die überwiegende Bauform darstellen, ist erkennbar, dass auch die Bebauungsdichte niedriger ist. Im Durchschnitt weist diese Siedlung eine Dichte von **0,24** auf, welche eindeutig niedriger ist als im geschlossenen bebauten Zentrum.

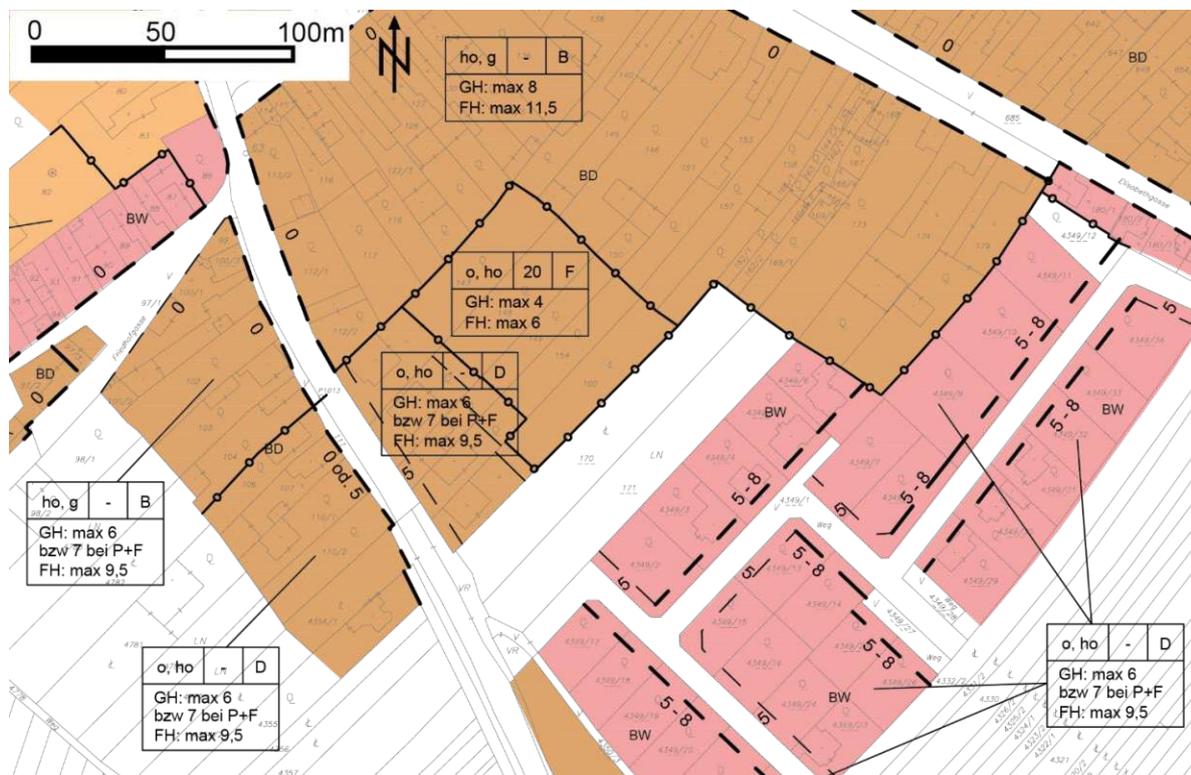


Abbildung 79: Ausschnitt des Bebauungsplans in der Rohrbrunnssiedlung (Quelle: AIR Kommunal- & Regionalplanung GmbH, 2018)

Jedoch ist hier auch zu erwähnen, dass zahlreiche Bauplätze, welche gem. Kataster nicht bebaut sind und auch als unbebaut in der Dichteanalyse berücksichtigt wurden, derzeit bebaut werden. Dadurch wird sich die Bebauungsdichte in diesem Gebiet in Zukunft weiter erhöhen.

Hier zeigt sich im Bebauungsplan ein anderes Bild als in den ersten beiden Analysegebieten. Es wird für die Bebauung der Grundstücke ausschließlich die offene oder halboffene Bauweise sowie eine vordere Baulinie vorgeschrieben. Dies führt auch zu der geringen baulichen Ausnutzung der Grundstücke und zur niedrigen Bebauungsdichte im Gebiet. Um nicht das Ortsbild innerhalb der Siedlung zu zerstören, sollen sich auch zukünftige Planungen sowie die Testentwürfe im Rahmen dieser Arbeit an den Bestand orientieren. Jedoch sollte dies nicht zur Normalität in der gesamten Gemeinde werden.

### 5.2.4. Analysegebiet 4 – Esterhazygasse

Ein ähnliches Bild wie in der Rohrbrunnensiedlung zeigt sich auch in der Esterhazygasse, wobei hier die Bebauungsdichte mit **0,22** noch etwas niedriger ist. Dies liegt einerseits an den zahlreichen Baulücken, andererseits aber auch an den großzügigen Baulandwidmungen.

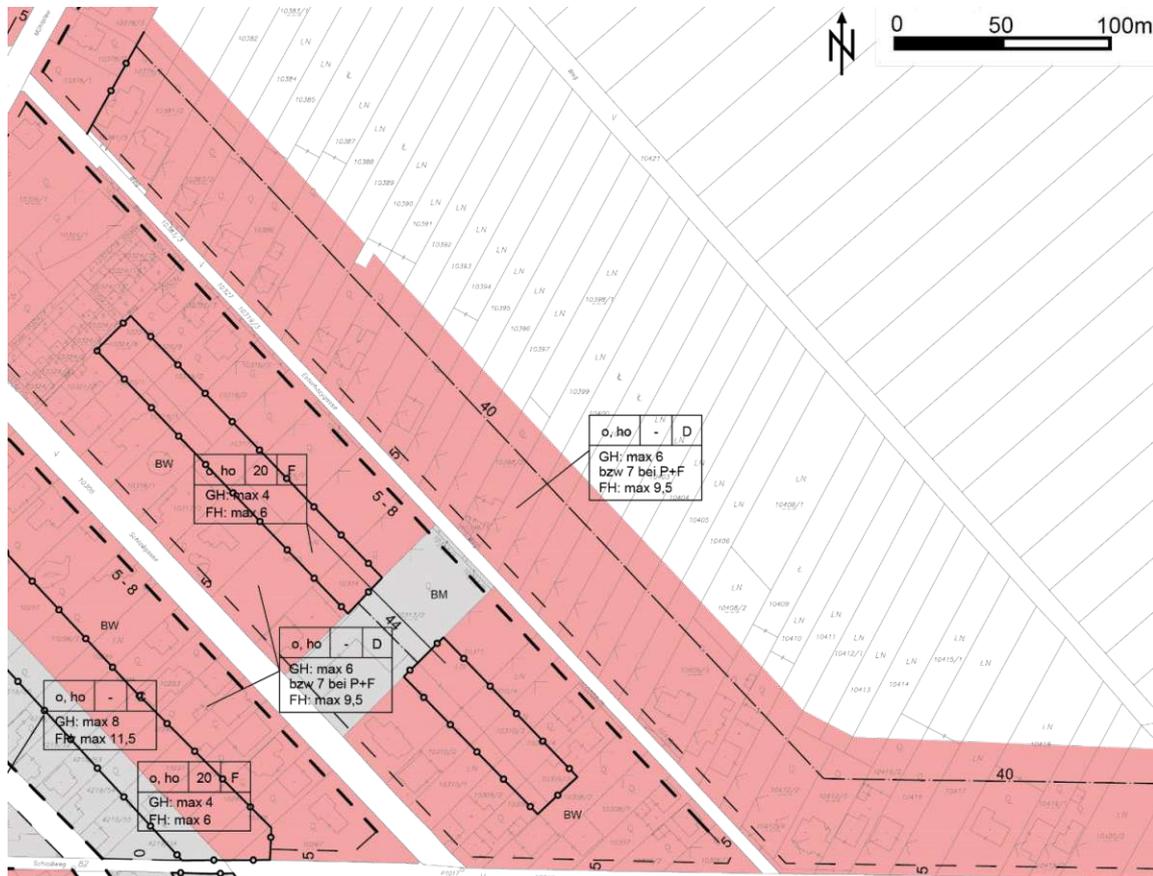


Abbildung 80: Ausschnitt des Bebauungsplans in der Esterhazygasse (Quelle: AIR Kommunal- & Regionalplanung GmbH, 2018)

Wie auch im dritten Analysegebiet wird hier im Bebauungsplan nur die offene bzw. halboffene Bebauung sowie eine vorderer Baulinie vorgeschrieben. Sonst besteht nahezu Freiheit in der Bebauung und Ausgestaltung der Grundstücke. Ebenso wird auch hier keine Bebauungsdichte vorgegeben, was zu den zahlreichen freistehenden Einfamilienhäusern in der Landschaft führt.

Im Gegensatz zum dritten Analysegebiet finden hier derzeit kaum Bautätigkeiten statt, wodurch die Baulücken und Baulandreserven auch in der näheren Zukunft weiterhin bestehen werden.

### 5.2.5. Analysegebiet 5 – Fritz Göllner-Gasse

Das fünfte Analysegebiet zeichnet sich durch die Bebauung mit Reihenhäusern und Geschosswohnbauten zwischen den umliegenden Einfamilienhäusern und zahlreichen Baulandreserven aus. Hier kann nur eine Bebauungsdichte von **0,23** erreicht werden, würde es diese Bebauung nicht geben, wäre der Wert noch geringer. Mittels einer entsprechenden Bebauung könnte sich die Dichte im Gebiet auf etwa 0,35 erhöhen.

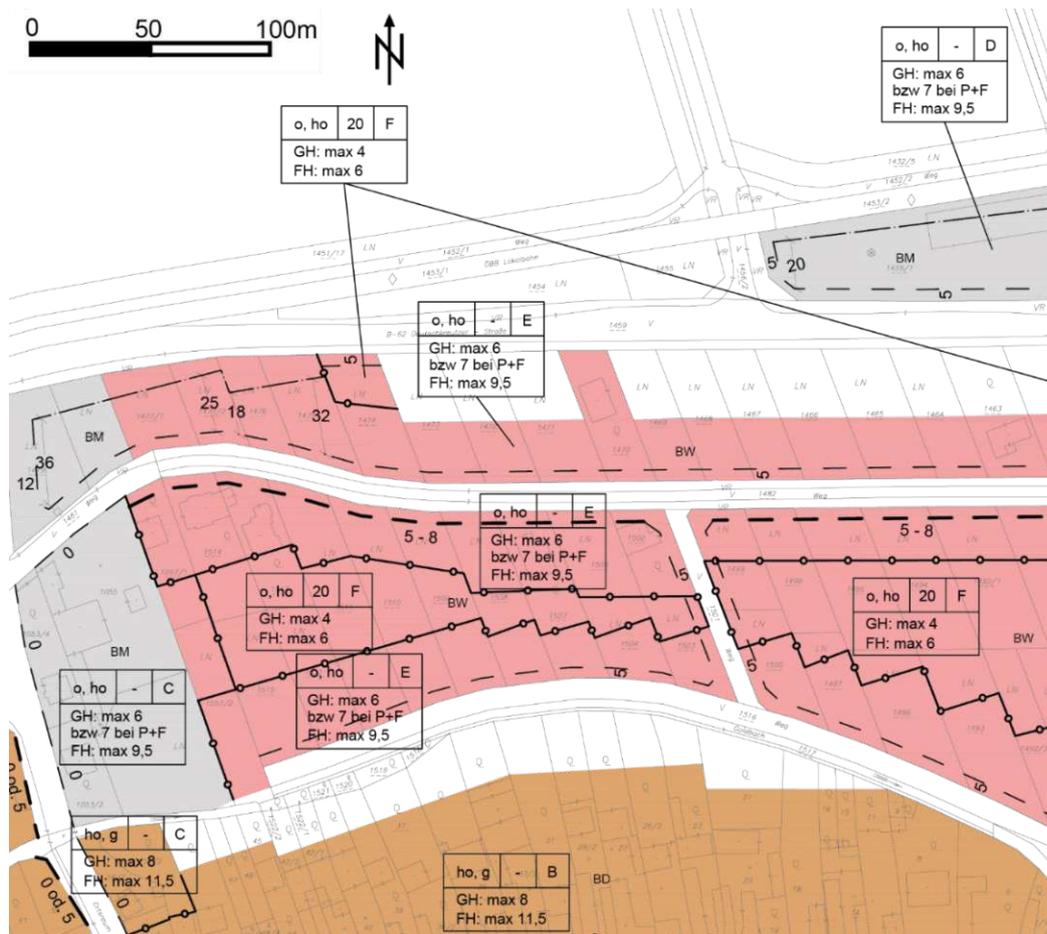


Abbildung 81: Ausschnitt des Bebauungsplans in der Fritz Göllner-Gasse (Quelle: AIR Kommunal- & Regionalplanung GmbH, 2018)

Vor allem in diesem Gebiet sind zahlreiche Baulandreserven vorhanden. Jedoch wurde hier bereits im Bebauungsplan eingefügt, dass bei einer Neubebauung eine bauliche Ausnutzung von 20% gewährleistet sein muss. Obwohl hier ebenso eine offene bzw. halboffene Bebauung vorgeschrieben wird, wurde bezüglich der Baulinien mehr festgelegt als in den Analysegebieten 3 und 4. Es wird nicht nur eine vordere, sondern auch eine hintere Baulinie auf den Grundstücken festgelegt. Dies ist ein erster Schritt in Richtung mehr Festlegungen bezüglich der Bebauung seitens der Gemeinde.

## RESÜMEE

Die Dichteanalysen sind im Rahmen dieser Arbeit wichtig, um darstellen zu können, dass ein Gebiet, welches eine geschlossene Bauweise aufweist und dadurch auch dichter bebaut ist, besser zum Flächensparen beitragen kann als eine Siedlung mit freistehenden Einfamilienhäusern. Diese Tatsache konnte hier im Vergleich auch aufgezeigt werden. Während die locker bebauten Gebiete nur eine Bauweise von etwa 0,20 aufweisen, erreichen jene Gebiete mit einer geschlossenen Bauweise oder Bauweise mit Reihenhäusern bzw. Geschosswohnungsbau eine Geschossflächendichte von 0,50 oder gar höher. Weiters ist hier zu erwähnen, dass im Bauplan der Gemeinde Deutschkreutz, kaum minimale oder maximale Bauweisen vorgegeben werden. Nur in wenigen, einzelnen Bereichen wird eine bauliche Ausnutzung von 0,20 vorgeschrieben, diese dann jedoch auch auf diesen Wert genau bebaut und nicht überschritten. Hinsichtlich des Flächensparens wäre es sinnvoll, vor allem im Bereich der freistehenden Einfamilienhäuser eine mindeste Bauweise vorzuschreiben. Werte von 0,20 oder sogar 0,25 sollten hier das Minimum sein.

Da es in der Vergangenheit bereits eine dichtere Bauweise in den Gemeinden gegeben hat, sollte die Bevölkerung wieder mehr darauf aufmerksam gemacht werden, dass auch geschlossene Bauweisen eine hohe Lebensqualität bieten. Die Gemeinden sollten diese Strukturen, dort wo sie noch vorhanden sind, erhalten und nicht zu einer offeneren Bauweise wechseln. Es darf aber auch nicht passieren, dass der Leerstand im Ortskern zunimmt und die Siedlungen am Ortsrand weiterwachsen. Diese Herausforderung gilt es ebenso zu bewältigen. Diese Punkte sollen nun in die Testentwürfe in den jeweiligen Anlagegebieten eingearbeitet und mögliche Lösungen anhand dieser dargestellt werden.

## 6. TESTENTWÜRFE

Die sogenannten Testentwürfe sollen der Gemeinde Deutschkreutz, bzw. auch den anderen Gemeinden im Mittelburgenland, Möglichkeiten aufzeigen, wie sich die Analysebereiche weiterentwickeln können. Dabei soll jeweils eine Bandbreite hinsichtlich des möglichen Bauvolumens und der Dichte aufgezeigt werden. Je Analysegebiet wurden einzelne Bereiche ausgewählt, in denen diese Testentwürfe durchgeführt und mittels Grundrisses und Visualisierungen dargestellt werden. Diese Entwürfe können und sollen auch von den Gemeinden anschließend in anderen, ähnlichen Bereichen umgesetzt werden.

### 6.1. Entwicklung der Testentwürfe

Für jedes der oben angeführten Analysegebiete wurde ein Testentwurf entwickelt, welcher einerseits aus einem Gestaltungsplan und andererseits aus einem 3D-Modell besteht. Der Gestaltungsplan soll darstellen, wie das Gebiet zukünftig, mit einer besseren Nutzung der Baulandreserven und Innenentwicklungspotenzialen, aussehen könnte. Das 3D-Modell soll einen Überblick über die dadurch möglichen Volumen und Dichten geben. Da es jeweils ein 3D-Modell für den Bestand sowie für eine mögliche Planung gibt, kann daraus ein Vergleich gezogen werden.

Es darf jedoch nicht nur der bauliche Aspekt der Innenentwicklung und Nachverdichtung betrachtet werden, es braucht auch eine Auseinandersetzung mit den Aspekten der Nutzungen, der Bevölkerungsentwicklung, des Freiraums oder der Infrastruktur. Beispielsweise braucht es für eine qualitative Innenentwicklung eine gewisse Infrastruktur. Dies ist natürlich von Vorteil, wenn diese bereits mit Kapazitäten gegeben ist und direkt genutzt werden kann. Ebenso braucht es bei einer dichteren Bebauung mehr Freiraum als Ausgleichsflächen für die Bevölkerung, die sich ebenfalls vermehren wird.

All diese Aspekte sollen in den Testentwürfen berücksichtigt werden, um eine qualitative, und nicht nur eine quantitative, Innenentwicklung zu ermöglichen.

### 6.2. Ergebnisse der Testentwürfe

Im folgenden Abschnitt sollen nun die Testentwürfe und die Ergebnisse daraus näher vorgestellt werden. Dabei wird, wie auch bisher, nach den festgelegten Analysebereichen vorgegangen. Im Anschluss kann daraus ein Gesamtfazit gezogen werden, welches in die Strategie für die Gemeinden einfließen wird.

### 6.2.1. Analysegebiet 1 – Hauptstraße

#### Gestaltung



Abbildung 82: Gestaltungsplan der Hauptstraße (eigene Darstellung, auf Grundlage GeoDaten Burgenland, 2022)

Das erste, zu behandelnde Gebiet soll, wie bereits erwähnt, das Gesundheits- und Sozialzentrum berücksichtigen, welches sich derzeit in Bau befindet. Ebenso sollen das leerstehende Geschäftsgebäude gegenüber sowie die leerstehende Fläche eines ehemaligen Bauernhauses zur Nachnutzung mobilisiert werden. In diesem Bereich könnte, mit der Ansiedlung von geeigneten Nutzungen, ein neues Ortszentrum entstehen, beispielsweise

durch eine Platzgestaltung mittels Aufpflasterung oder ähnlichem. Etwa wird derzeit in der Gemeinde auch überlegt, wie man mit dem renovierungsbedürftigen Gemeindeamt, welches aus den späten 1960er oder frühen 1970er Jahren stammt, umgeht. Es gab bereits Überlegungen hinsichtlich eines Neubaus auf dem Hauptplatz, direkt neben der Kirche. Jedoch würde dies wieder zulasten der Freiflächen in der Gemeinde fallen. In diesem Zusammenhang wäre eine mögliche Option, seitens der Gemeinde das ehemalige Geschäftslokal sowie die freistehende Fläche anzukaufen und daraus ein neues Gemeindezentrum, ebenfalls mit Standort der Polizei so wie bisher, zu entwickeln. Für die ältere Bevölkerung, die in dem Gesundheits- und Sozialzentrum einziehen wird, wären in diesem Fall alle erforderlichen Einrichtungen, wie Arztpraxis, Apotheke, Bank, Gemeindeamt oder Supermarkt, in unmittelbarer Nähe zu Fuß erreichbar. Ein weiterer Vorteil wäre, dass das Gemeindeamt bis zur Übersiedlung am derzeitigen Standort bleiben kann und keine Zwischenlösung gefunden werden muss. Ebenso steht danach das alte Gemeindeamt wiederum für Nachnutzung und Innenentwicklung zur Verfügung, wenn auch umfassende Renovierungsarbeiten erforderlich sein werden.



Abbildung 83: Schaubild als Beispiel für die Gestaltung der Hauptstraße anhand des 3D-Modells (eigene Darstellung)

Ein weiteres Beispiel für die Nachnutzung von solchen, leerstehenden Gebäuden wäre die Errichtung eines Co-Working-Space. Da durch die Corona-, aber auch die Energiekrise das Homeoffice weiterhin zunehmend an Bedeutung gewinnt, muss man sich auch im ländlichen Raum damit auseinandersetzen, wie man als Gemeinde die Bevölkerung dabei unterstützen

kann. Zwar wohnt hier der Großteil in einem Einfamilienhaus und hat den Platz, um sich ein Büro zu Hause einzurichten, jedoch ist es nicht für alle der ideale Arbeitsplatz. Ein Co-Working-Space könnte der Bevölkerung die Möglichkeit bieten, in einem optimal ausgestatteten Büro in der Heimatgemeinde zu arbeiten und nicht täglich mehrere Stunden pendeln zu müssen.

Ebenso wichtig, wie eine entsprechende Nutzung, sind ausreichend Freiflächen. Einerseits sollen diese den BewohnerInnen des Multifunktionsgebäudes dienen, andererseits aber auch der sonstigen Bevölkerung für Spaziergänge oder Entspannung zur Verfügung stehen. Daher wäre es wichtig, diese als öffentliche Freiflächen zu gestalten und keine privaten Gärten daraus zu machen. In jedem Fall sollen Freiflächen auch Vorrang gegenüber weiteren Verkehrs- und Parkflächen haben, damit zusätzlich noch der Anteil der FußgängerInnen und RadfahrerInnen im Ortszentrum erhöht wird. Dazu kann beispielsweise auch die geplante Aufpflasterung beitragen, da dieser Bereich damit für den motorisierten Individualverkehr (MIV) unattraktiv wird.

### **Volumen & Dichte**

Vergleicht man nun das 3D-Modell der aktuellen Situation in der Hauptstraße, mit jenem, wie es aussehen könnte, zeigt sich deutlich, dass eine bessere Auslastung und höhere Dichte erreicht werden kann. Während sich im Bestand bzw. mit der ehemaligen Bebauung des ehemaligen Gasthauses eine Dichte von 0,57 im Gebiet findet, kann diese durch eine solche Planung und Bebauung sogar auf 0,66 erhöht werden. Dennoch findet sich ausreichenden Platz für Verkehrsflächen und Freiflächen. Wobei vor allem bei den Verkehrsflächen mehr Fokus auf die Fußgängerinnen und RadfahrerInnen gelegt werden sollte. Die Freiflächen sollten, wie bereits erwähnt, für die gesamte Bevölkerung frei zugänglich sein, damit auch im unmittelbaren Ortszentrum Freiflächen zur Verfügung stehen. Dadurch kann für die gesamte Bevölkerung der Gemeinde ein attraktives Ortszentrum zur Verfügung gestellt werden.

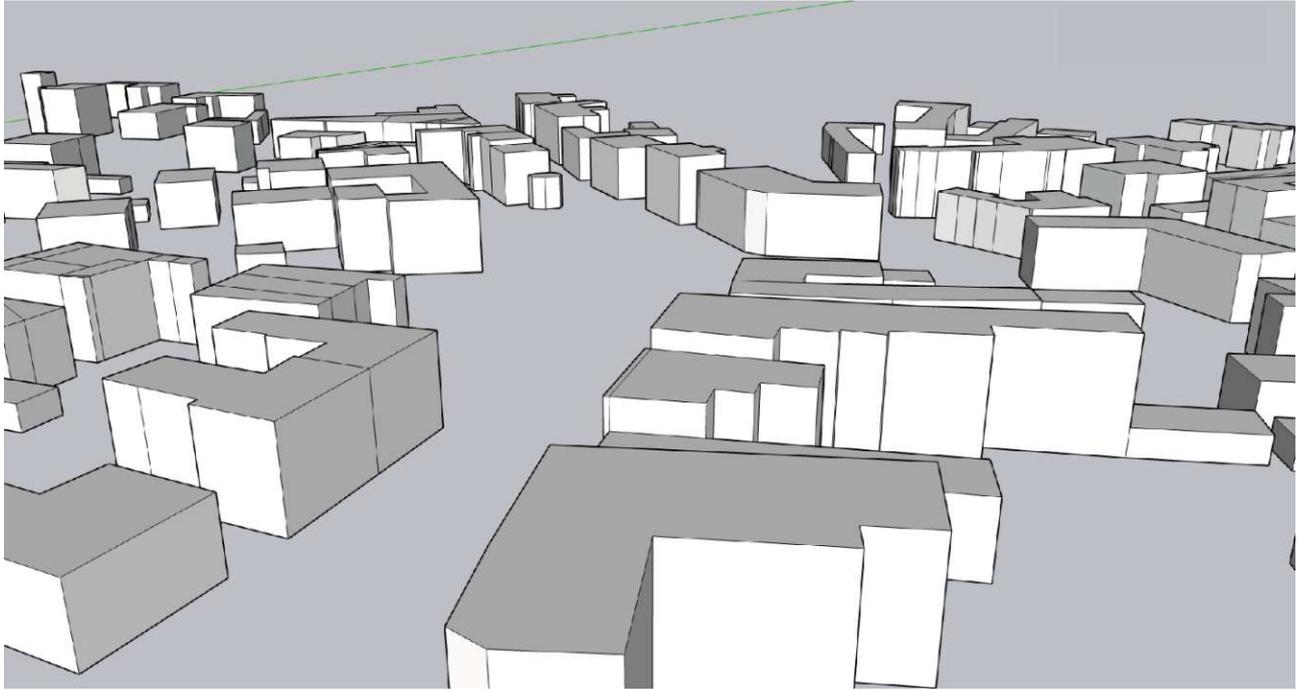


Abbildung 84: 3D – Modell der aktuellen Situation in der Hauptstraße (eigene Darstellung)

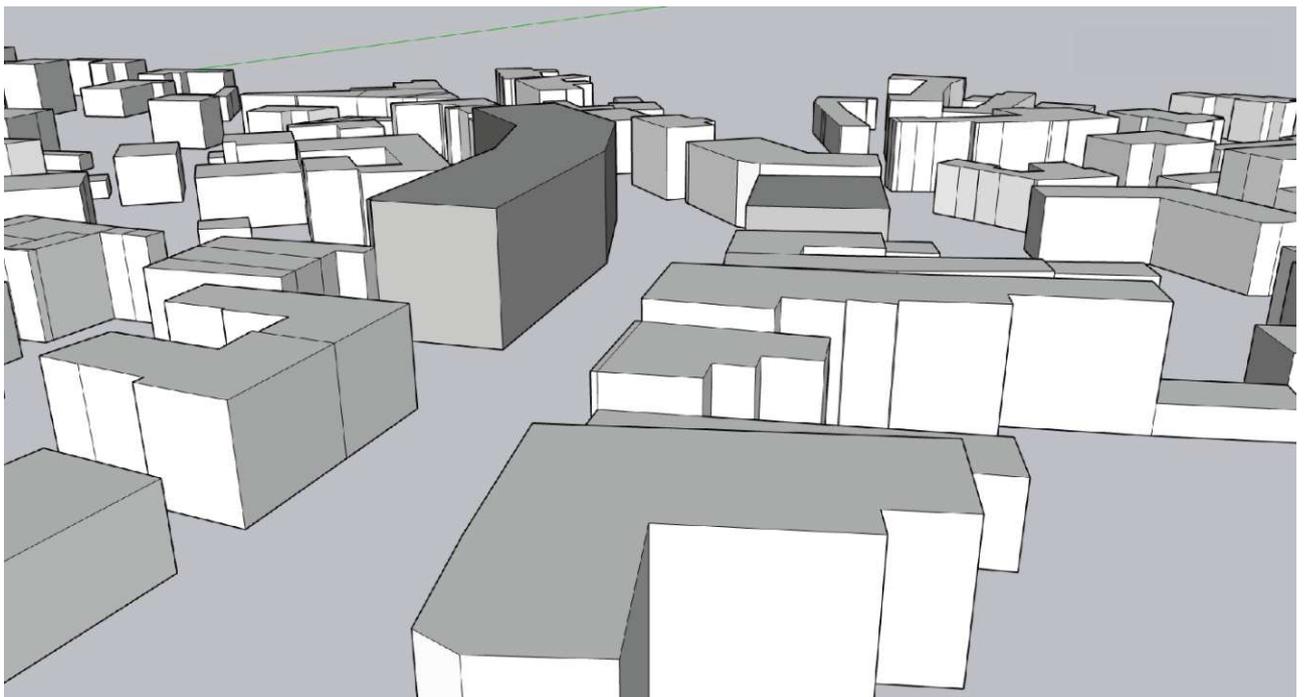


Abbildung 85: 3D – Modell der Planung in der Hauptstraße (eigene Darstellung)

## 6.2.2. Analysegebiet 2 – Karrnergasse

### Gestaltung



Abbildung 86: Gestaltungsplan der Karrnergasse (eigene Darstellung, auf Grundlage GeoDaten Burgenland, 2022)

Wie bereits zuvor erwähnt, soll das Innenentwicklungspotenzial in diesem Gebiet nicht mit Neubebauung ausgenutzt werden, sondern der Fokus auf der Nachnutzung liegen, vor allem hinsichtlich der historischen Streckhöfe. Anhand folgender Beispiele sollen Möglichkeiten aufgezeigt werden, wie die Streckhöfe, welche die historische, burgenländische Bebauungsform darstellen, erhalten und neu genutzt werden können.

Im Burgenland beschäftigt sich der Architekt Klaus-Jürgen Bauer intensiv mit der Erhaltung und Sanierung von Streckhöfen und gab dazu im Jahr 2022 ein eigenes Lookbook heraus.

Darin beschäftigt er sich einerseits mit der richtigen Renovierung von Streckhöfen, beispielsweise hinsichtlich Materialien, andererseits aber auch mit möglichen Nutzungen.

Beispielsweise kann ein Streckhof zu einem modernen Wohnhaus, mit alten Elementen, umgebaut werden, wie auch ein Beispiel des Architekten Bauer aus Müllendorf zeigt. Das fünf Meter breite, jedoch 40 Meter lange Gebäude zieht sich entlang der Grundstücksgrenze, bis sich dahinter ein breiter Garten bildet, welcher mit einem Stadel abgeschlossen wird. Begrenzt wird der gesamte Hof durch das Nachbargebäude, ebenfalls ein Streckhof (vgl. Bauer, 2003).



Abbildung 87: Streckhof in Müllendorf, Hofansicht  
(Quelle: Klaus-Jürgen Bauer Architekten, 2022)



Abbildung 88: Streckhof mit modernem Zubau  
(Quelle: Horvath, 2022)

Jedoch muss ein Streckhof nicht so erhalten werden, wie er ist, sondern kann auch durch Um- oder Zubauten verändert werden. Wie etwa bei dem Beispiel aus Abb. 80, bei welchem im Anschluss an den historischen Streckhof ein moderner Zubau ergänzt wurde. Dies zeigt, dass Streckhöfe mit modernen Elementen zusätzlich aufgewertet und attraktiv gestaltet werden können (vgl. Kery-Erdélyi, 2021)

Die Streckhöfe müssen jedoch nicht zwangsläufig zum Wohnen für Privatpersonen genutzt werden. Beispielsweise können sie auch als Ferienhäuser immer wieder kurzfristig vermietet werden. Da hierfür meist nicht so viel Platz, wie in einem Wohnhaus erforderlich ist, reichen oft einfache Umbauarbeiten aus. Wie auch bei diesem Beispiel aus Lutzmannsburg (ebenfalls im Mittelburgenland). Dieser Streckhof ist einer der wenigen, der noch in seiner ursprünglichen Substanz erhalten ist, wodurch auch das historische Ambiente zu spüren ist. Nicht zuletzt auch durch die Namen der fünf verschiedenen Apartments, welche verraten, wozu der Gebäudetrakt früher verwendet wurde (vgl. Tschardakenhof, 2021)



Abbildung 89: Tschardakenhof Straßenansicht (Quelle: Tschardakenhof, 2021)

Abbildung 90: Tschardakenhof Hofansicht (Quelle: Tschardakenhof, 2021)

Es stellt sich hier jedoch auch die Frage, wie die historischen Streckhöfe erweitert werden können, um den heutigen Wohnstandards zu entsprechen. Die folgenden Skizzen sollen dies darstellen.

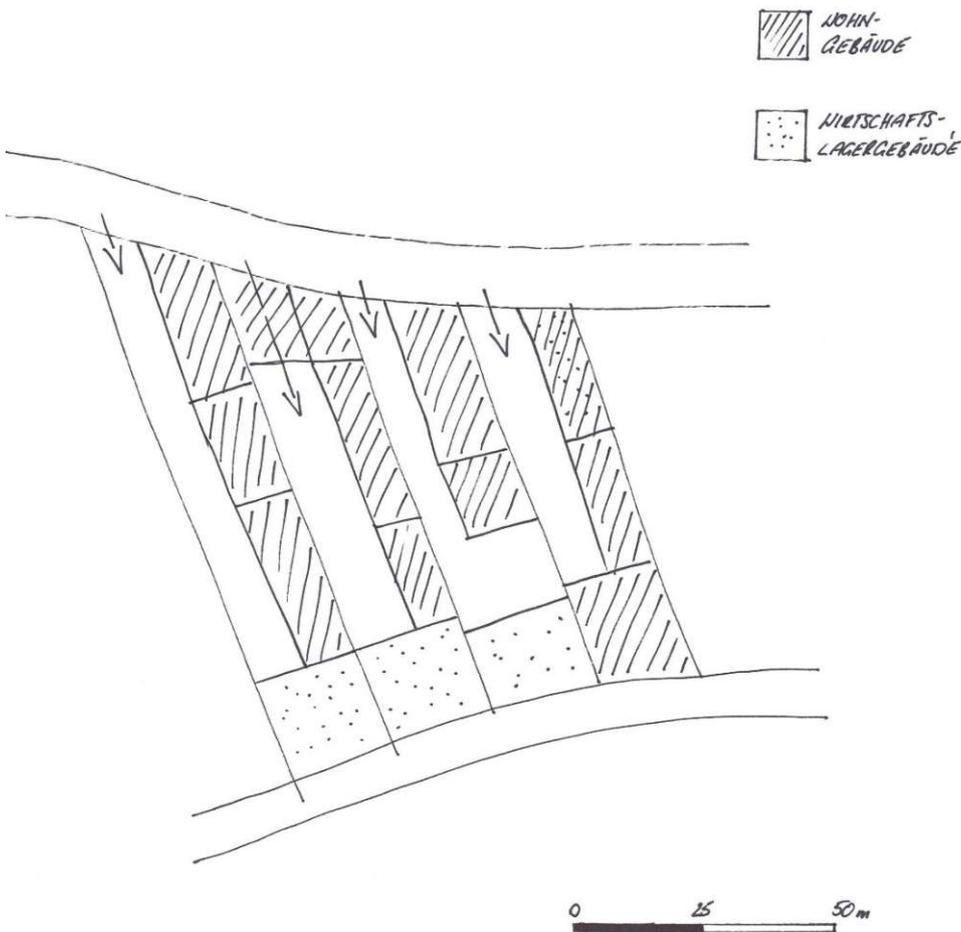


Abbildung 91: Möglichkeiten der Umnutzung von Streckhöfen (eigene Darstellung)

Einerseits können die Stall- und Wirtschaftsgebäude ebenfalls zu Wohngebäuden umgenutzt werden, wodurch die Wohnfläche vergrößert werden kann. Teile davon, wie z.B. der

Stadl können aber auch als Lager- bzw. Garagenräume erhalten werden. Dadurch sind keine großen Zubauten erforderlich und die äußere Struktur der historischen Streckhöfe kann erhalten werden. Andererseits besteht aber auch die Möglichkeit, Teile der Stall- und Wirtschaftsgebäude zu entfernen, um den Hof zu vergrößern. Wenn etwa eine Aufstockung des ehemaligen Wohngebäudes durchgeführt wird, kann dadurch schon die Wohnfläche erhöht werden, wodurch nicht mehr alle Stall- und Wirtschaftsgebäude benötigt werden. Ebenso können aber auch alle Teile des Streckhofes zu Wohnzwecken verwendet werden. Hier sind die Möglichkeiten sehr vielfältig und der Kreativität keine Grenzen gesetzt.

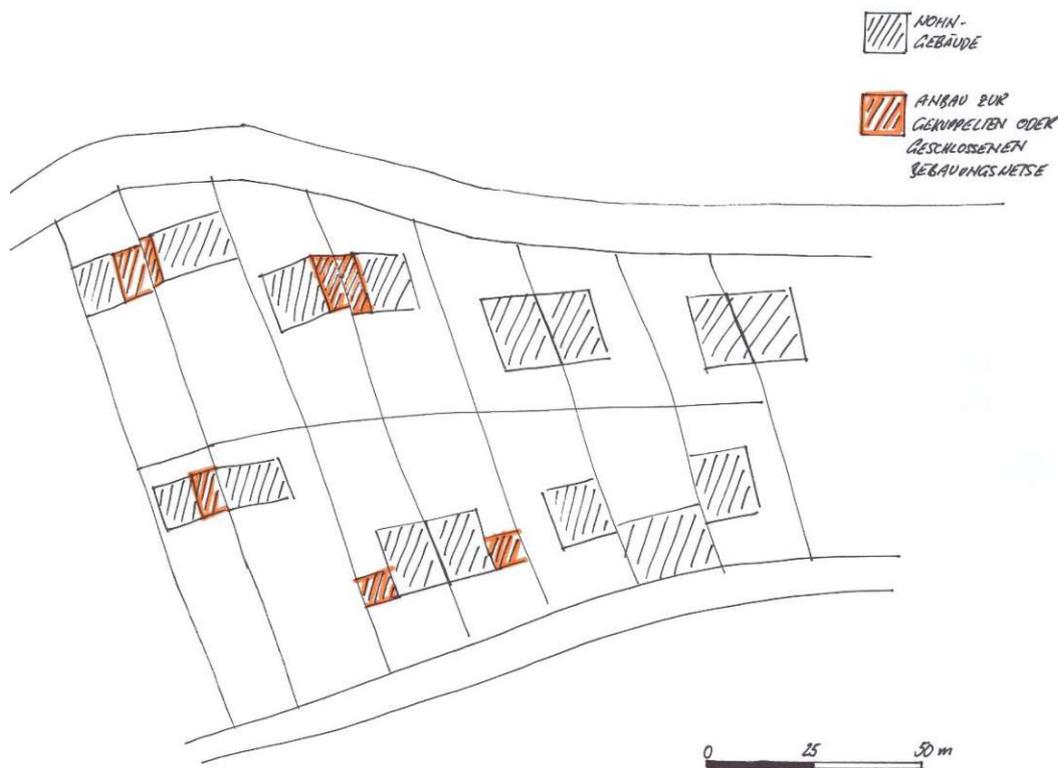


Abbildung 92: Entstehung von neuen Bebauungsweisen durch Zubauten (eigene Darstellung)

Es können aber nicht nur die Streckhöfe zu einer dichteren Bebauung in den Gemeinden beitragen. Auch durch den Um- bzw. Zubau von bestehenden Einfamilienhausstrukturen kann eine angepasste Bebauungsdichte erreicht werden, dies wird vor allem die nächsten Generationen betreffen, die beispielsweise die Häuser ihrer Eltern oder Großeltern für sich renovieren wollen. Aus freistehenden Einfamilienhäusern kann etwa sehr einfach eine gekuppelte oder gar geschlossene Bebauungsweise entstehen. Hier müssten seitens der Gemeinde die Bestimmungen im Bebauungsplan dementsprechend geändert werden, damit solche baulichen Maßnahmen, bei einem Antrag auf Um- oder Zubau, verpflichtend durchzuführen sind und dadurch die Bebauungsdichte erhöht werden kann. Somit kann auch die zusätzliche Flächeninanspruchnahme besser gesteuert werden.

Streckhöfe können nicht nur zu Wohnzwecken verwendet werden, auch Betriebe können sich in solchen ansiedeln. Beispielsweise hat das Weingut Lang in Neckenmarkt einen bestehenden, leerstehenden Streckhof renoviert und modernisiert, um diesen optimal für den Weinbaubetrieb nutzen zu können. Der Hof wurde mit einem Zubau erweitert, welcher vor allem als Presshaus und Tankkeller dient, Räume für Verkostungen und sonstige Zwecke sind im ehemaligen Wohntrakt untergebracht. Die alten Stallgebäude werden für sonstige Lagerräume genutzt (vgl. Mayerhofer, 2022).



Abbildung 93: Streckhof als Weingut (Quelle: Mayerhofer, 2022)



Abbildung 94: Straßenansicht des Weinguts (Quelle: Luttenberger, 2008)

Dies ist ein sehr gutes Beispiel dafür, wie alte Streckhöfe von modernen Betrieben genutzt werden können. Es zeigt auch, dass sich Weinbaubetriebe im Ortskern ansiedeln können und nicht immer neue Hallen am Ortsrand gebaut werden müssen. Es zeigt auch, wie vielfältig die historischen Streckhöfe im Burgenland genutzt werden können.

## Volumen & Dichte

Da hinsichtlich der Bebauungsweise in diesem Gebiet keine großen Veränderungen vorgesehen sind und die Innenentwicklung vor allem durch Nachnutzung vorangetrieben werden soll, sind auch keine Veränderung hinsichtlich der Bebauungsdichte zu erwarten. Es soll in jedem Fall die bestehende Dichte von 0,54 erhalten und nicht verringert werden.

Im 3D-Modell sind die länglichen Flurformen gut zu erkennen, welche über die Karrnergasse erschlossen sind und ihren Hintausbereich in die Schulgasse haben. Wobei auch schon hier einige Einfamilienhäuser entstanden sind, wodurch Grundstücke aufgeteilt wurden und viele Höfe in der Karrnergasse nur noch von vorne erschlossen sind. Grundsätzlich sollen jedoch die länglichen Flurformen mitsamt der Streckhöfe auch erhalten werden. Sie tragen zur Identität der burgenländischen Dörfer und ihrer Geschichte bei.

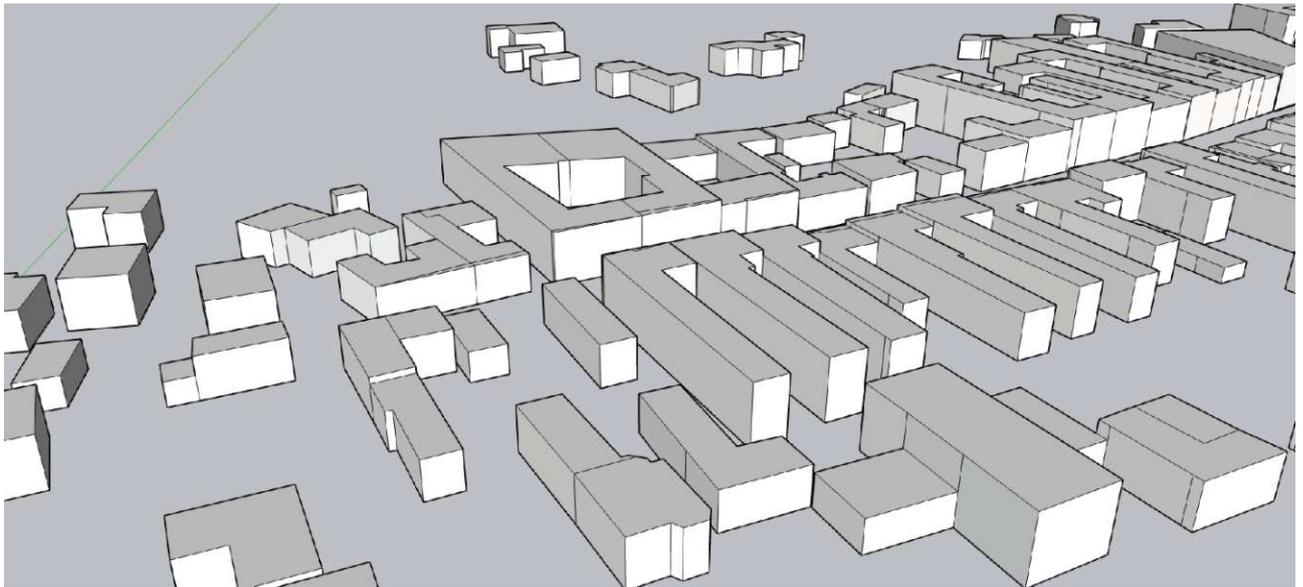


Abbildung 95: 3D – Modell Karmnergasse (eigene Darstellung)

### 6.2.3. Analysegebiet 3 – Rohrbrunnssiedlung Gestaltung



Abbildung 96: Gestaltungsplan der Rohrbrunnssiedlung (eigene Darstellung, auf Grundlage GeoDaten Burgenland, 2022)

Im dritten Gebiet soll die bestehende Bebauung der Einfamilienhäuser auf den freien Bauplätzen vollendet werden. Jedoch ist vermehrt auf die gekuppelte oder halboffene Bebauung, anstatt der freistehenden Einfamilienhäuser zu setzen. Dies kann zu einer Erhöhung der Bebauungsdichte beitragen. Hinsichtlich der Gebäudenutzung ist es sinnvoll, in diesem Bereich den Fokus weiterhin auf das Wohnen zu legen und nur vereinzelt, kleine gewerbliche Nutzungen zuzulassen, welche mit dem Wohnen vereinbar sind, beispielsweise Büros kleiner Unternehmen.



Abbildung 97: Schaubild als Beispiel für die Gestaltung der Rohrbrunnsiedlung anhand des 3D-Modells (eigene Darstellung)

Dabei darf jedoch nicht auf Freiflächen, vor allem die öffentlichen Freiräume, nicht vergessen werden. Zahlreiche Flächen und derzeit private Gärten, die in öffentliche Flächen umgewandelt werden könnten, eignen sich dafür. Es darf nicht immer nur auf den privaten Garten als Freifläche im ländlichen Raum gesetzt werden, es bedarf auch an öffentlichen Flächen. Vor allem in der unmittelbaren Nachbarschaft können diese mit einer entsprechenden Gestaltung, Sitzgelegenheiten, etc. zu einem guten Verhältnis unter den NachbarInnen beitragen.

## Volumen & Dichte

Mittels einer entsprechenden Erweiterung der bestehenden Bebauung können in der Siedlung einerseits die bestehenden Baulandreserven ausgeschöpft werden und andererseits die Bebauungsdichte entsprechend erhöht werden. Bei einer Weiterführung der Einfamilienhäuser, jedoch in der gekuppelten oder halboffenen Bauweise, wie es auch der

historische Ursprung der Streckhöfe ist, kann eine Bebauungsdichte von bis zu 0,37 in dem Gebiet erreicht werden. Dies sollte seitens der Gemeinde hier und auch in anderen, ähnlichen Siedlungen angestrebt werden, damit es zu einer besseren Auslastung des gewidmeten Baulands kommt.

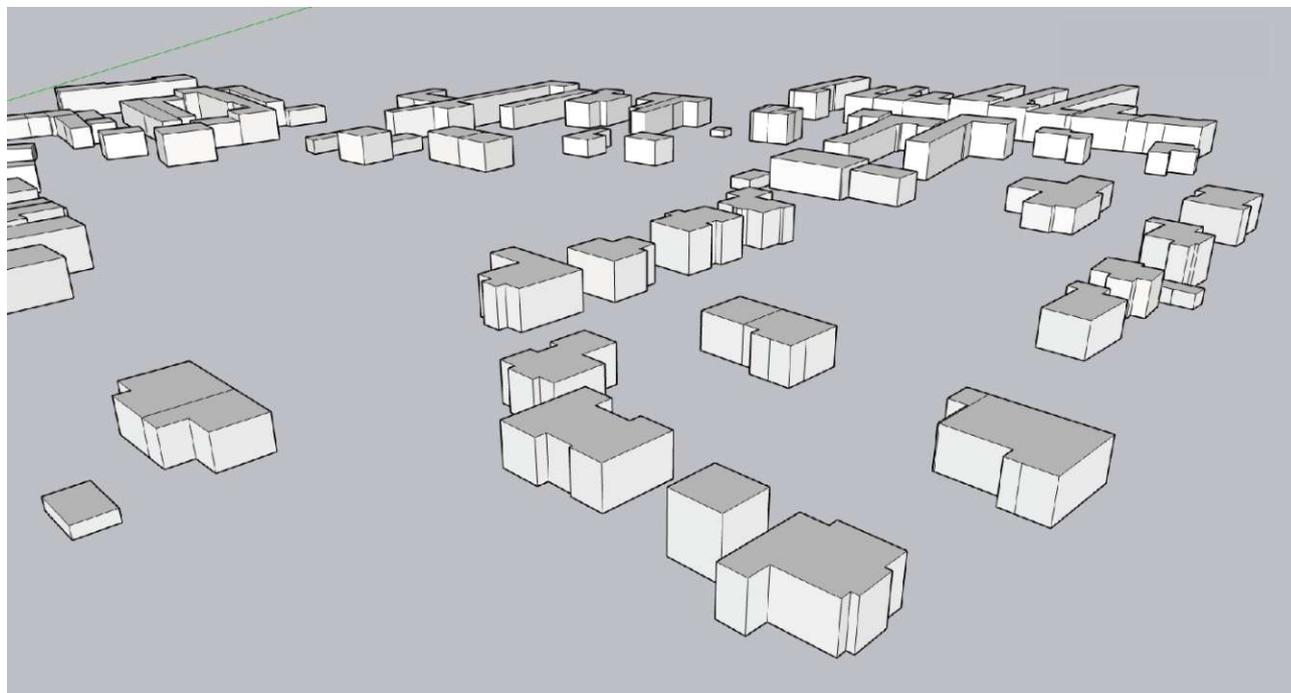


Abbildung 98: 3D – Modell der aktuellen Situation in der Rohrbrunnssiedlung (eigene Darstellung)

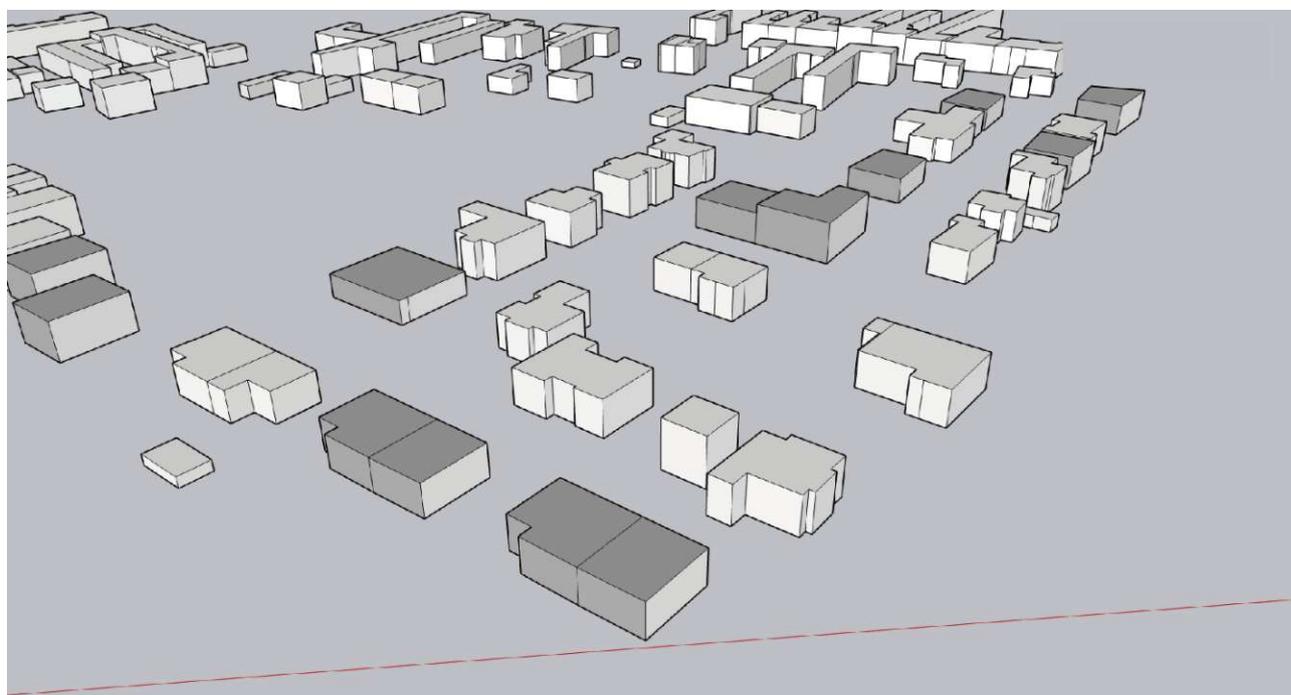


Abbildung 99: 3D – Modell der Planungen in der Rohrbrunnssiedlung (eigene Darstellung)

## 6.2.4. Analysegebiet 4 – Esterhazygasse

### Gestaltung



Abbildung 100: Gestaltungsplan der Esterhazygasse (eigene Darstellung auf Grundlage GeoDaten Burgenland, 2022)

Wie auch im dritten Gebiet ist es in der Esterhazygasse wichtig, die bestehende Bebauung fortzuführen, sowie Baulandreserven und Baulücken zu nutzen. Jedoch sollte es hier nicht nur zu einer weiteren Verbreitung der Einfamilienhäuser kommen. Die bestehenden Baulandreserven bieten ausreichen Platz, um auch Reihenhäuser umzusetzen. Dies kann einerseits zu einer Erhöhung der Bebauungsdichte beitragen, andererseits aber auch Abwechslung in die bestehende Bebauungsstruktur bringen. Da die Errichtung von Reihenhäusern nur in größeren Freibereichen sinnvoll ist, sollten die einzelnen Baulücken weiterhin mit Einfamilienhäusern bebaut werden. Jedoch sollten diese flächensparender umgesetzt werden, beispielsweise in der halboffenen Bauweise.

Dabei darf allerdings nicht die öffentlichen Freiräume vergessen werden, die, wie bereits erwähnt, als Ausgleichsflächen für die Bevölkerung dienen sollen, aber auch für die Beziehung zwischen den NachbarInnen wichtig sind. Hier ist es zudem möglich, die Freiflächen zwischen den Reihenhäusern als Verbindung zu den bestehenden Feldwegen zu nutzen, welche von der Bevölkerung für ausgiebige Spaziergänge von Bedeutung sind.

Hinsichtlich der Nutzungen sollte in diesem Gebiet, wie auch schon in den beiden vorherigen, der Fokus weiterhin auf der Nutzung des Wohnens liegen. Andere Nutzungen sollen nur dann zugelassen werden, wenn sie mit der Wohnfunktion auch kompatibel sind, beispielsweise das Büro eines kleinen Unternehmens. Vor allem Unternehmen und

gewerbliche Strukturen, welche Emissionen wie Lärm oder Staub verursachen, sollen hier vermieden werden.

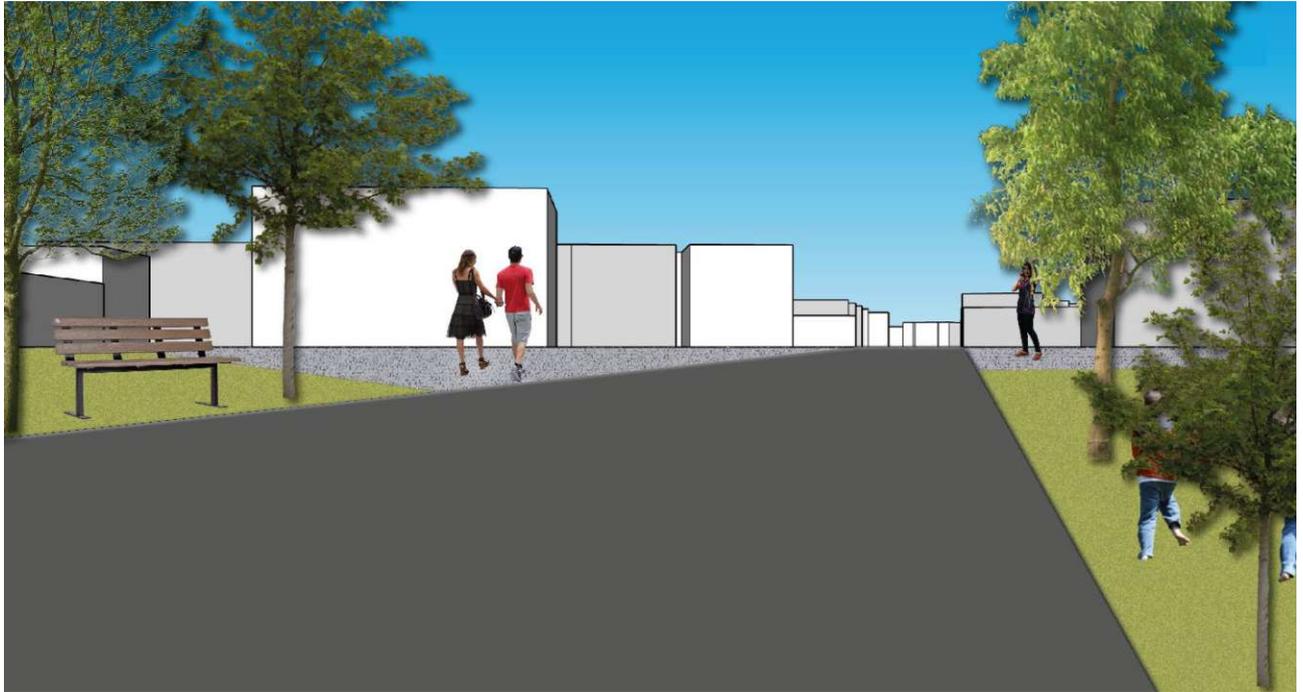


Abbildung 101: Schaubild als Beispiel für die Gestaltung der Esterhazygasse anhand des 3D-Modells (eigene Darstellung)

### Volumen & Dichte

Mittels einer Weiterführung der Bebauung aus Einfamilienhäusern gemeinsam mit Reihenhäusern kann die Bebauungsdichte von 0,22 auf etwa 0,30 oder mehr in diesem Gebiet erhöht werden. In den 3D-Modellen zeigt sich desweiteren auch, dass eine Vollendung der Bebauung zu einem attraktiveren Ortsbild in diesem Gebiet beiträgt, ist es doch derzeit sehr lückenhaft und ungeschlüssig. Daher sollte in den nächsten Jahren in diesem Gebiet der Fokus auf der Vollendung dieser Bebauung liegen.

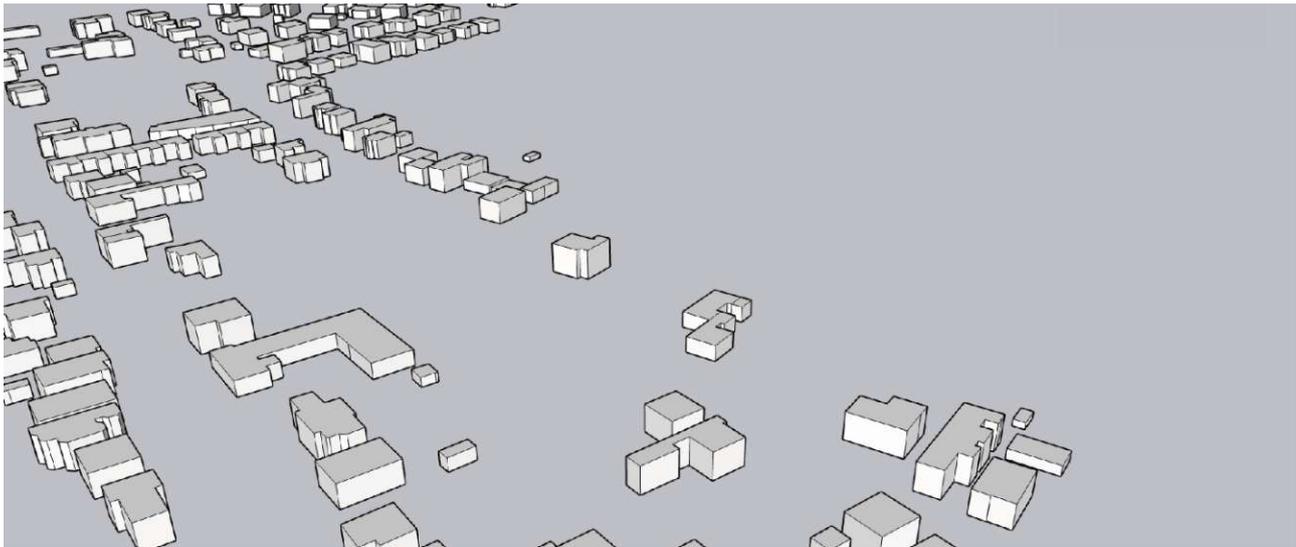


Abbildung 102: 3D – Modell der aktuellen Situation in der Esterhazygasse (eigene Darstellung)

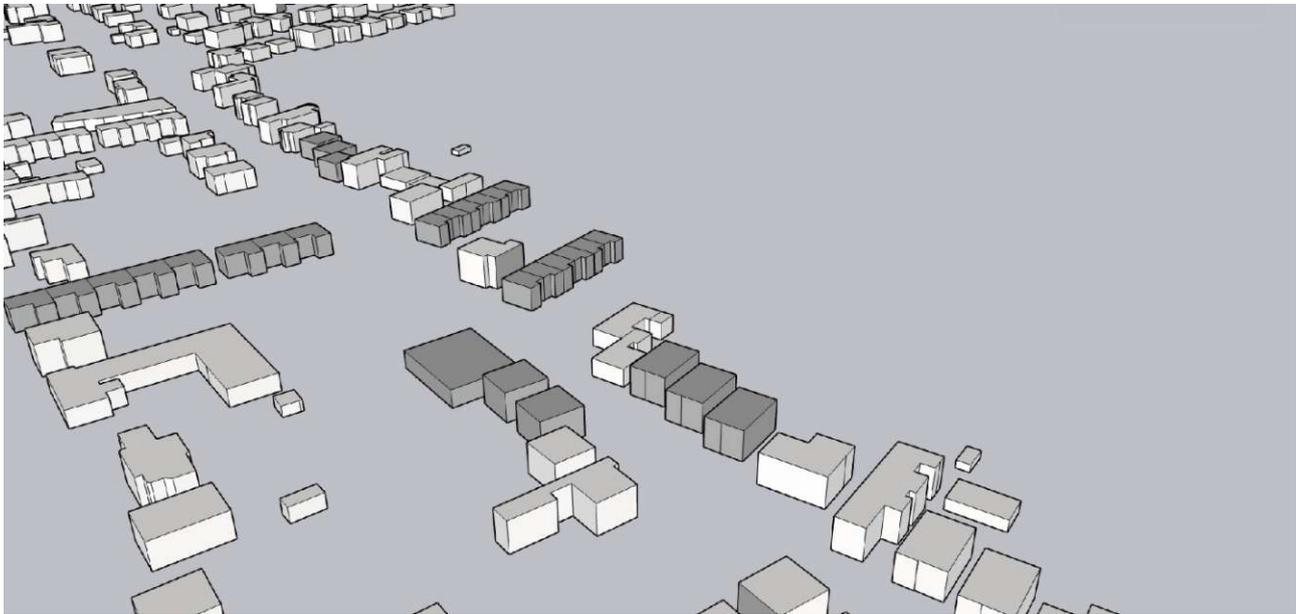


Abbildung 103: 3D – Modell der Planung in der Esterhazygasse (eigene Darstellung)

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

## 6.2.5. Analysegebiet 5 – Fritz Göllner-Gasse Gestaltung



Abbildung 104: Gestaltungsplan Fritz Göllner-Gasse (eigene Darstellung auf Grundlage GeoDaten Burgenland, 2022)

Wie bereits bei der Vorstellung des Analysebereichs (siehe 4.4.5.) erwähnt, wurden in diesem Gebiet auf dem Areal einer ehemaligen KFZ-Werkstätte mit Wohnhaus zwei Geschosswohnbauten zu je acht Wohnungen und sieben Reihenhäuser errichtet. Diese Art der Bebauung soll sich auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite fortsetzen. Dies soll lt. Auskünften in der Gemeinde auch ein Vorhaben in den nächsten Jahren sein, jedoch liegen noch keine offiziellen Pläne dazu vor. Hinsichtlich Nutzungen soll auch hier weiterhin der Fokus auf dem Wohnen liegen und andere Nutzungen nur dann zugelassen werden, wenn sie damit auch verträglich sind.

Anders als bei den bestehenden Bauten soll der neue Geschosswohnbau jedoch nicht über private Gärten in den Erdgeschoßwohnungen verfügen. Dies macht zwar die unteren Wohnungen attraktiver, der Freiraum soll aber allen BewohnerInnen gleichermaßen zur Verfügung stehen und zugänglich sein.



Abbildung 105: Schaubild als Beispiel für die Gestaltung der Fritz Göllner-Gasse anhand des 3D-Modells (eigene Darstellung)

## Volumen & Dichte

Da eine dichtere Bebauungsform hier bereits vorhanden ist, wäre es sinnvoll, diese auch fortzuführen. Dadurch kann auch die Bebauungsdichte von derzeit 0,22 weite erhöht werden, bis zu 0,30 oder auch mehr. Eine dichtere Bebauung ist zwar gut, es darf aber auch nicht zu viel werden, damit sich die BewohnerInnen der Umgebung nicht eingeschränkt oder eingeeengt fühlen.

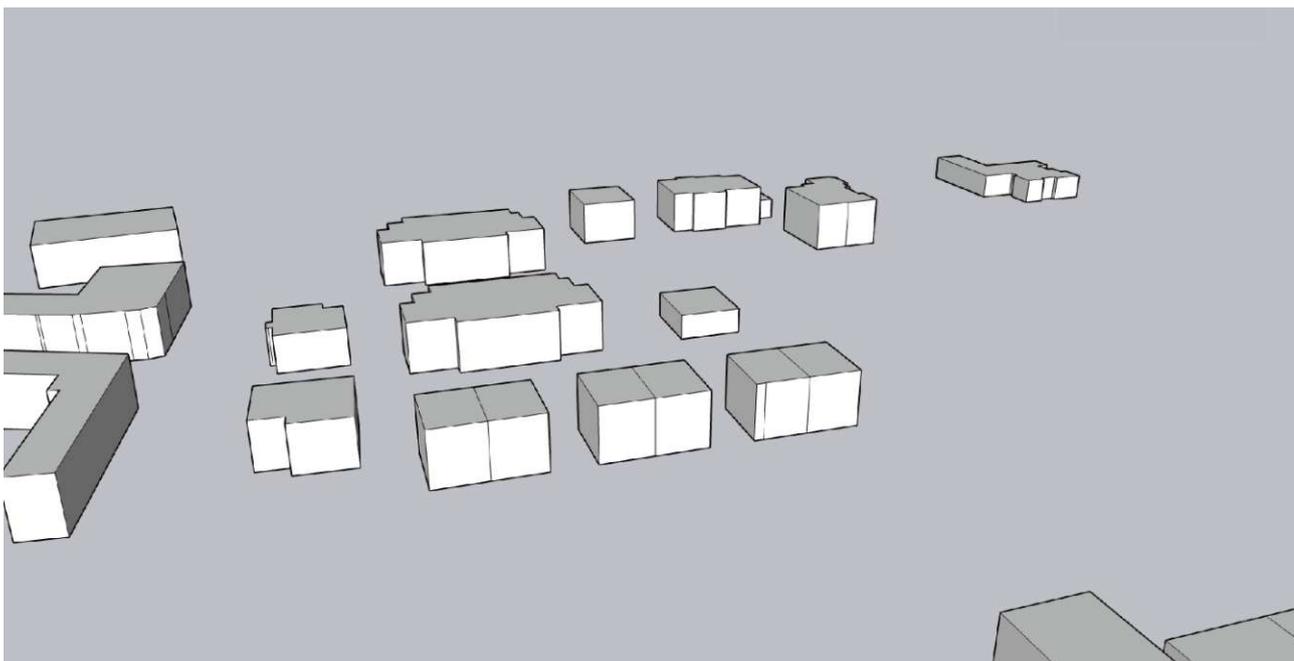


Abbildung 106: 3D – Modell der aktuellen Situation in der Fritz Göllner-Gasse (eigene Darstellung)

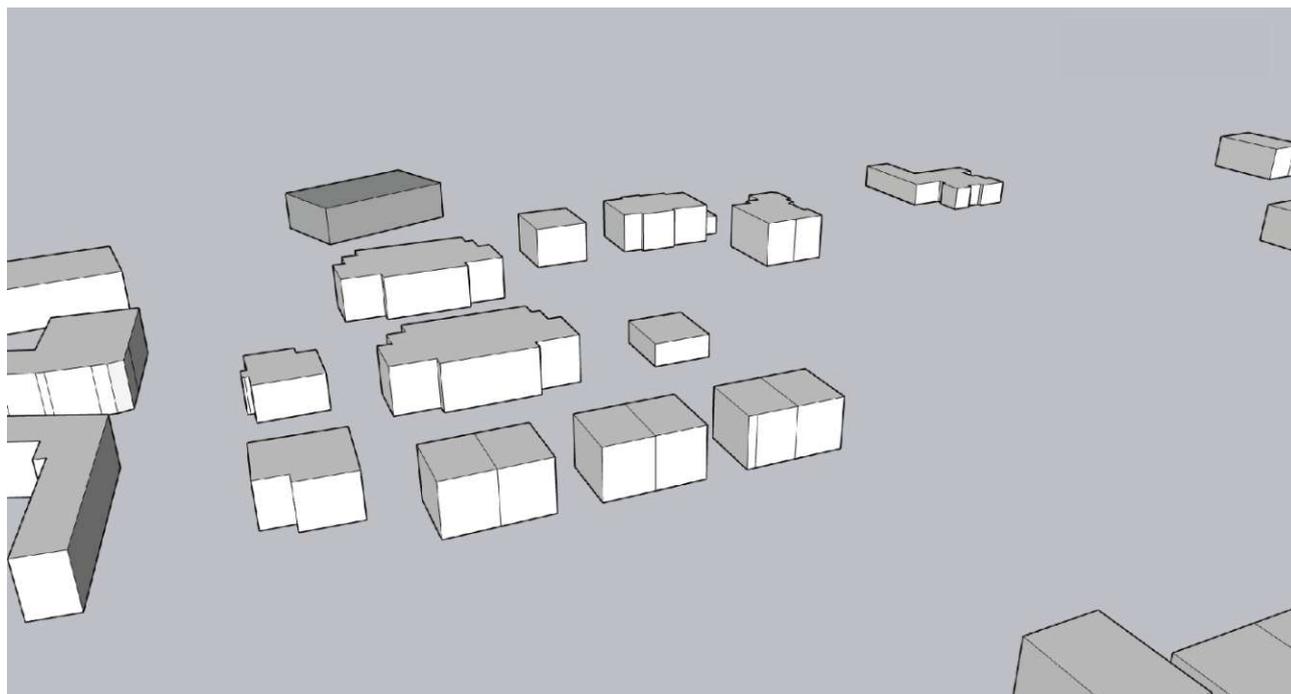


Abbildung 107: 3D – Modell der Planung in der Fritz Göllner-Gasse (eigene Darstellung)

### 6.2.6. Ergebnisse aus den Testentwürfen

Die Testentwürfe haben anhand einfacher Darstellungen von Baukörpern gezeigt, wie eine entsprechende Bebauung das Ortsbild und die Bebauungsdichte verändern kann. Vor allem die Nachnutzung von Leerstand im Ortskern sowie die Erhaltung der historischen Streckhöfe sind von Bedeutung. Ebenso ist darauf zu achten, dass Baulücken zeitnah bebaut werden, bevor wiederum neues Bauland am Ortsrand auf der grünen Wiese gewidmet wird. Die soll nun in weiterer Folge in die Strategie für die Gemeinden (siehe 8.1.) eingearbeitet werden.



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

## 7. ERKENNTNISSE

Die Erkenntnisse, die aus dieser Arbeit entstanden sind, lassen sich in unterschiedliche Bereiche kategorisieren. Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, was in den Gemeinden des Mittelburgenlandes bisher schon gut funktioniert hat, denn dies soll auch weiterhin beibehalten werden. Baulandmobilisierungsmaßnahmen sind heute von hoher Bedeutung und werden auch in Zukunft eine wesentliche Rolle spielen, weil der ländliche Raum derzeit einen enormen Aufschwung erlebt. In diesem Zusammenhang ist auch zu überlegen, wie Testentwürfe, wie sie hier durchgeführt wurden, in Planungsprozesse eingebunden werden können.

### 7.1. Funktionierende Gemeinden

Zunächst muss die Frage gestellt werden, was in den Gemeinden bzw. in der Beispielgemeinde Deutschkreutz hinsichtlich Baulandmobilisierung und Innenentwicklung bereits gut funktioniert hat. Grundsätzlich sind sich die Gemeinden der Problematik der Baulandreserven durchaus bewusst, verlassen sich jedoch zu stark auf die Maßnahmen des Landes und versuchen, kaum selbst zu handeln. Beispielsweise wird die Beschränkung auf eine Baulandwidmung erst eingesetzt, seit dies im Gesetz vorgeschrieben wird. Es wäre jedoch auch schon davor möglich gewesen, da es im Gesetz auch nicht verboten war, dies zu tun.

Teilweise wurden in den Gemeinden schon einzelne Schritte in Richtung der Innenentwicklung gesetzt, beispielsweise durch Nach- bzw. Umnutzung von leerstehenden Geschäftsbauwerken. Jedoch wurden solche Projekte zumeist von privaten Personen oder Siedlungsgenossenschaften umgesetzt, wodurch die Gemeinde selbst keinen Anteil daran hat. Die Gemeinden sollten sich daran ein Beispiel nehmen und selbst solche Projekte verwirklichen.

Dieses Bewusstsein hinsichtlich der Problematik, welches bei den GemeindevertreterInnen vorhanden ist, muss auf die Bevölkerung übertragen werden. Nur wenn es auch der Bevölkerung bewusst ist, dass die Zunahme an Baulandreserven immer mehr zum Problem wird, werden diese ihre Grundstücke anderen zur Verfügung stellen. Jedoch wird dies noch einige Jahre und zahlreiche Maßnahmen erfordern, bis das Bewusstsein auch bei der Bevölkerung vollkommen angekommen ist.

### 7.2. Aufschwung des ländlichen Raums

Weiters erlebt der ländliche Raum derzeit einen enormen Aufschwung. Hat es vor einigen Jahren noch zahlreiche Menschen in die Stadt gezogen, wollen viele davon nun wieder auf

das Land hinausziehen. Vor allem durch die Coronapandemie, und nun auch durch die Energiekrise hat sich dies weiter verstärkt.

Da durch Corona viele ArbeitgeberInnen ihren MitarbeiterInnen Homeoffice ermöglicht haben, zog es zahlreiche Menschen aus der Stadt in den ländlichen Raum. Hier ist ein Einfamilienhaus mit Garten, was in den Köpfen der ÖsterreicherInnen noch sehr stark verankert ist, im Gegensatz zu der Stadt oder dem Stadtumland, noch leistbar. Da viele Firmen ihre Homeoffice-Regelungen beibehalten haben, sind die Menschen auf dem Land geblieben, arbeiten zwei oder drei Tage in der Woche von zu Hause und nehmen an den anderen Tagen einen weiteren Weg bzw. eine längere Pendelstrecke in Kauf. Dadurch entsteht auch eine höhere Nachfrage an Bauland in den Gemeinden.

Ebenso trägt auch die derzeitige Energiekrise dazu bei, dass es die Menschen wieder vermehrt in den ländlichen Raum zieht. In der Stadt ist man in einer Wohnung meist auf Gas zum Heizen angewiesen, im eigenen Haus kann man selbst die Entscheidung treffen, wie man heizt. Meist gibt es in den Gemeinden ein Fernwärmenetz, man hat die Möglichkeit die Luft- oder Erdwärme zu nutzen oder man heizt wieder mit Holz. Die Auswahl ist größer als in der Stadt, wodurch die Menschen jenes Mittel wählen können, welches für sie am effizientesten ist. Grundsätzlich hat man im ländlichen Raum mehr Möglichkeiten sich selbst zu versorgen, als im städtischen Gebiet.

Hier muss seitens der Gemeinde allerdings bedacht werden, dass die Infrastruktur auf diese Entwicklungen vorbereitet sein muss. Wenn die bestehenden Netze und Leitungen keine zusätzlichen Mengen aufnehmen können, wäre es sinnvoll, im Rahmen von Innenentwicklungsmaßnahmen diese ebenfalls neu zu gestalten.

### **7.3. Testentwürfe in Planungsprozessen**

Die Gemeinden sollten sich die Frage stellen, wie man solche Testentwürfe, wie sie im Rahmen dieser Arbeit vorgestellt wurden, in die allgemeinen Planungsprozesse einbeziehen kann. Testentwürfe bieten den Vorteil, dass man verschiedene Möglichkeiten, schnell und einfach auf dem Plan ausprobieren kann, wodurch Vergleiche möglich sind.

Grundsätzlich muss man sich im Rahmen der Testentwürfe immer mit folgenden Fragen beschäftigen:

- Was ist möglich?
- Welche Alternativen gäbe es?

- Welche Prioritäten müssen gesetzt werden?
- Was braucht es aktuell in der Gemeinde?

Beispielsweise kann schon bei der Überarbeitung und Neuauflage eines Flächenwidmungsplans mit der Beantwortung der Fragen begonnen werden: Grundsätzlich muss man sich fragen, wo eine neue Baulandwidmung möglich und auch sinnvoll ist, ev. gibt es schon Bereiche, die infrastrukturell aufgeschlossen sind und sich daher für eine solche Widmung eignen. Im zweiten Schritt kann man sich dann fragen, welche Alternativen es für diese Widmung gäbe, und somit können Abwägungen getroffen werden. Weiters stellt sich die Frage hinsichtlich der Prioritäten. Braucht es die gesamte Baulandwidmung, oder kann man diese auf kleinere Bereiche beschränken. Und schlussendlich könnte man noch die Frage einwerfen, ob es diese Baulandwidmung überhaupt braucht, oder ob man nicht auch mit anderen Maßnahmen das Ziel erreichen könnte. Der Fokus sollte immer darauf liegen, was die Gemeinden tatsächlich benötigen. Beispielsweise muss nicht bei einem einzelnen Antrag auf Umwidmung, ein ganzes Gebiet in Bauland umgewandelt werden. Eventuell könnte man diesen einen Antrag auch anders abwickeln und mittels Verträgen oder ähnlichem ein geeignetes Grundstück verkaufen, dann bräuchte es überhaupt keine Umwidmung.

Eine solche Vorgehensweise wäre bei zahlreichen Plänen und Programmen in den Gemeinden sinnvoll. Damit kann auch immer argumentiert werden, beispielsweise bei Kritik. Die Gemeinde kann dadurch ihre Arbeit und ihre Auswahl auf einen bestimmten Fokus neutral und sachlich belegen.



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

## 8. STRATEGIE & HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Die Handlungsempfehlungen für Gemeinden können in unterschiedliche Bereiche bzw. nach den Instrumenten der örtlichen Raumplanung unterschieden werden. Für das Örtliche Entwicklungskonzept, den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan sind verschiedene Maßnahmen vorzusehen, die auch in den jeweiligen Plänen berücksichtigt werden können. Ebenso sind allgemeine Empfehlungen anzuführen, welche die Gemeinden in jedem Fall bedenken sollten.

### 8.1. Strategie für Gemeinden im mittleren Burgenland

Im Folgenden soll nun näher darauf eingegangen werden, wie die Strategie im Raum umgesetzt werden kann. Dabei wird unterschieden, von wem, welche Aufgaben zu erfüllen sind, wobei der Fokus auf den Aufgaben der Gemeinde liegt. Parallel zum Text sollte die Abbildung 108 auf Seite 108 beachtet werden, diese verdeutlicht den zeitlichen Ablauf. Dabei wird davon ausgegangen, dass mit der Umsetzung unmittelbar im Jänner 2023 begonnen wird.

#### 8.1.1. Baulandmobilisierungsmaßnahmen

Wie bereits unter 3.2.1. erwähnt, fällt die Baulandmobilisierung in den Zuständigkeitsbereich der örtlichen Raumplanung, also zu den Gemeinden. Mit der Neuauflage des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes im Jahr 2019 wurde bereits eingeführt, dass Baulandwidmungen nur noch mit einer Befristung zulässig sind. Da dies allerdings noch nicht ausreichend ist, wurde zusätzlich eine Baulandmobilisierungsabgabe eingeführt, welche jedoch erst dann zur Geltung kommt, wenn auch die Verordnung über die leistbaren Baulandpreise in Kraft tritt. Doch was könnte diese Abgabe bewirken, wenn sie zur Anwendung kommt?

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Abgabe eher im Mittel- und Nordburgenland etwas bewirken kann. Da im Südburgenland die Baulandpreise sehr niedrig sind, werden die BesitzerInnen voraussichtlich die Abgabe einmal jährlich bezahlen und ihre Grundstücke behalten. Dort wo die Baulandpreise jedoch höher sind, kann die Abgabe einiges bewirken, und das Hoffen auch die Gemeinden, da diese mittlerweile nicht mehr wissen, wie sie die BesitzerInnen dazu bringen können, ihre Grundstücke an die bauwillige Bevölkerung zu verkaufen. Ein Beispiel soll zeigen, wie die Baulandmobilisierungsabgabe wirkt:

Wenn der Baulandpreis bei **50 €/m<sup>2</sup>** liegt und das Grundstück **1.000 m<sup>2</sup>** groß ist, gilt ein Prozentsatz von **einem Prozent**. Das bedeutet, dass die Abgabe bei **500 €** im Jahr liegt.

$$50 * 1.000 = 50.000\text{€} \rightarrow 50.000 * 0,01 = 500\text{€}$$

Wenn das Grundstück nun **1.500 m<sup>2</sup>** groß ist, erhöht sich der Prozentsatz auf **zwei Prozent**. Bei gleichbleibenden Baulandpreis von **50 €/m<sup>2</sup>** beträgt die Abgabe nun **1.500 €** im Jahr.

$$50 * 1.500 = 75.000\text{€} \rightarrow 75.000 * 0,02 = 1.500\text{€}$$

Das bedeutet, dass die Wirkung der Baulandmobilisierungsabgabe höher sein wird, je höher auch der Baulandpreis bzw. je größer das Grundstück ist. Dies wäre für die Gemeinden sehr hilfreich, da somit vor allem große Flächen mit hohem Innenentwicklungspotenzial an die bauwillige Bevölkerung weitergegeben werden können.

Mit Jänner 2023 beginnt die Evaluierung der unbebauten Grundstücke seitens des Landes. Es erfolgt dann eine Information an die Gemeinden und die betroffenen GrundstückseigentümerInnen, welche dann auch Ausnahmen von der Abgabe geltend machen können. Wichtig ist dabei zu erwähnen, dass die Abgabe auch nachträglich für das Jahr 2022 bezahlt werden muss (vgl. Land Burgenland, 2022). Eine Infoveranstaltung soll einerseits Bewusstsein über die Problematik schaffen und andererseits auch Aufklärung über die Wirkung der Abgabe bringen. Denn zum Großteil gibt es bisher nur wenig Verständnis für die Maßnahme in der Bevölkerung. Des weiteren könnte eine solche, offene und lockere Informationsveranstaltung auch EigentümerInnen von Grundstücken dazu bringen, einen Vertrag mit der Gemeinde abzuschließen und ihr Bauland der bauwilligen Bevölkerung zur Verfügung zu stellen.

Erst wenn die Baulandmobilisierungsabgabe ein oder zwei Jahre in Kraft ist, wird sich ihre tatsächliche Wirkung zeigen. Wenn diese nicht den Erwartungen entspricht, müssen neue Maßnahmen für die Gemeinden gefunden werden. Dabei bedarf es vor allem der Unterstützung durch das Land Burgenland.

### 8.1.2. Örtliches Entwicklungskonzept

Als Instrument zur Festlegung von langfristigen Zielen ist das Örtliche Entwicklungskonzept die ideale Grundlage für weitere Planungen in einer Gemeinde. Vor allem ist dies von Bedeutung, da darin eine Abschätzung des benötigten Baulands zu erstellen ist, wobei auch die Baulandreserven zu berücksichtigen sind. Weiters sollten die Gemeinden in diesem Zusammenhang auch Maßnahmen zur Mobilisierung des bestehenden Baulands festlegen, welche dann in den nächsten zehn Jahren auch umgesetzt werden.

Ein wichtiger Bestandteil von Örtlichen Entwicklungskonzepten sind Siedlungsgrenzen. Durch die Festlegung dieser, kann die Gemeinde festlegen, in welche Richtung eine bauliche Entwicklung erwünscht ist und in welchen Bereichen es auf keinen Fall eine weitere Bebauung geben soll. Dadurch steht der Gemeinde auch ein sachliches Argument bei Anträgen auf Umwidmung zur Verfügung, wenn diese außerhalb einer Siedlungsgrenze liegen. Im Örtlichen Entwicklungskonzept können bzw. sollen nicht nur Begrenzungen für die Gemeinde festgelegt werden, sondern auch Zonen ausgewiesen werden, in denen die Innenentwicklung vorangetrieben werden kann. So wie es in dieser Arbeit, anhand der Kategorisierung von raum+ in den einzelnen Analysebereichen gemacht wurde, soll eine solche Festlegung auch für die gesamte Gemeinde gemacht werden. Dadurch wird auch konkret festgelegt, was in welchen Bereichen passieren soll. Dies ist einerseits eine Handlungsanleitung für die Gemeinden und gibt ihnen andererseits auch Orientierung hinsichtlich der Entwicklung.

Ebenso können in einem Örtlichen Entwicklungskonzepten auch Festlegungen hinsichtlich der Nachnutzung von leerstehenden Gebäuden getroffen werden. Die Gemeinde sollte dies nicht immer den Privatpersonen überlassen, sondern auch selbst aktiv werden. Beispielsweise kann die Gemeinde selbst Leerstand aufkaufen und unterschiedliche Projekte, wie z.B. Wohnraum, Co-Working-Space etc. darin umsetzen. Diese Möglichkeiten sollten die Gemeinden auch wahrnehmen, damit größere Projekte nicht immer von Siedlungsgenossenschaften umgesetzt werden, sondern die Gemeinden auch selbst Anteil daran haben.

Grundsätzlich ist also zu sagen, dass die Gemeinden die Möglichkeit des Örtlichen Entwicklungskonzepts nutzen und sich dadurch einen Plan für die langfristige Entwicklung der Gemeinde zurechtlegen sollten.

### **8.1.3. Flächenwidmungsplan**

Im Flächenwidmungsplan werden zwar grundsätzlich nur die Flächen in Bauland, Verkehrs- und Grünflächen unterschieden, jedoch bietet dieser noch mehr Möglichkeiten als die reine Unterteilung der Gemeinde hinsichtlich ihrer Nutzungen. Vor allem mit den, vom Gesetz vorgesehenen, Aufschließungszonen können die Gemeinden auch sehr viel bewirken. Dadurch können, wie im Örtlichen Entwicklungskonzept, Entwicklungsrichtungen vorgegeben werden, wobei die Flächen allerdings nicht sofort in Bauland gewidmet werden müssen. Es bleibt also ein Spielraum für die Gemeinden, in dem auch geprüft werden kann, ob die Flächen auch tatsächlich für eine bestimmte Bebauung geeignet sind. Dadurch kann eine

rücksichtsvolle Baulandwidmung, hinsichtlich anderer Nutzungen wie z.B. Grün- und Freiraum, umgesetzt werden. Die einfache Baulandwidmung auf der sogenannten grünen Wiese sollte in jedem Fall eingedämmt werden.

Im Rahmen der Überarbeitung des Flächenwidmungsplans sollte von der Gemeinde bzw. vom Gemeinderat immer eine Abwägung getroffen werden, wie beispielsweise unter 7.4. beschrieben, wo es welche Widmung tatsächlich braucht. Es können nicht immer alle Wünsche der Bevölkerung erfüllt werden, dem muss man sich immer bewusst sein. Hier bräuchte es oft eine abstraktere Betrachtung seitens der Gemeinde, welche wahrscheinlich ohne eine persönliche Beziehung zu der Bevölkerung einfacher wäre. Vielleicht wäre hier eine stärkere Durchsetzung bzw. Prüfung des Landes bei der Neuauflage von Flächenwidmungsplänen sinnvoll, damit eine Neuwidmung von Bauland nur auf Basis von sachlichen Argumenten und nicht aufgrund von Freundschaften durchgesetzt wird.

Dies sollten die Gemeinden immer berücksichtigen und sich selbst fragen, wie man die Änderung von Flächenwidmungsplänen sachlich begründen kann. Die schwere Mobilisierung von Baulandreserven sollte dabei allerdings kein schlagendes Argument sein.

#### **8.1.4. Bebauungsplan**

Gemäß dem Burgenländischen Raumplanungsgesetz sind im Bebauungsplan die Bebauungsweise, Baulinien, eine maximale Gebäudehöhe sowie die Bebauungsdichte festzulegen. Dies sollten die Gemeinden auch zur Gänze ausnutzen, um vor allem die bauliche Ausnutzung der Grundstücke besser steuern zu können. Je mehr Freiraum den BauwerberInnen bleibt, umso stärker wird dies auch ausgenutzt und es kann ein unruhiges Ortsbild entstehen.

Hinsichtlich der Bebauungsweise sind, wie bereits des Öfteren erwähnt, vor allem die geschlossene und die halboffene Bebauungsweise zu empfehlen. Einerseits entsteht dadurch ein einheitliches Ortsbild in den Gassen, andererseits sind diese aber auch flächensparender und erzielen eine höhere Bebauungsdichte als freistehende Einfamilienhäuser. Die Gemeinden können mittels Kennzeichnung im Bebauungsplan die Bebauungsweise festlegen, diese aber zusätzlich mit Baulinien weiter einschränken. Überwiegend findet man derzeit die offene Bebauungsweise mit nur wenigen Baulinien in den Bebauungsplänen.

Bei der maximalen Gebäudehöhe sind die Gemeinden ebenfalls recht großzügig. Oft gibt es noch einen zusätzlichen Spielraum, wenn ein Pult- oder Satteldach ausgeführt wird. Auch hier sollte mehr darauf geachtet werden, dass ein einheitliches Ortsbild entsteht und nicht

willkürlich Höhen angeführt werden. Ebenso ist zu bedenken, dass nicht nur eine maximale, sondern auch eine minimale Gebäudehöhe angeführt werden kann. Dies ist allerdings meist nicht so problematisch wie die maximale Gebäudehöhe, diese kann allerdings ebenfalls für ein einheitliches Ortsbild hilfreich sein.

Schlussendlich ist noch die Bebauungsdichte ein Punkt, der berücksichtigt werden sollte. Derzeit finden sich kaum Angaben dazu in den Bebauungsplänen, weder eine minimale, noch eine maximale Bebauungsdichte. Es wäre wichtig, dass dies von den Gemeinden aufgenommen wird, da sich dadurch vor allem eine bessere Ausnutzbarkeit der Grundstücke erzielen lässt. Je nach Bebauungsweise kann sich der Bereich der Bebauungsdichte unterscheiden: Bei einer geschlossenen oder halboffenen Bebauung kann durchaus eine Dichte zwischen 0,50 und 0,60 vorgegeben werden. Bei einer offenen Bebauung wird dies weit geringer sein, sollte jedoch auch zwischen 0,20 und 0,50 liegen, besser wäre es über 0,30. Solche Vorgaben können zu einer sparsameren Flächeninanspruchnahme beitragen, welche hinsichtlich des Klimawandels auch im ländlichen Raum notwendig wäre.

#### **8.1.5. Laufende Evaluierung**

Nach den Anpassungen der Instrumente der örtlichen Raumplanung sollten Land und Gemeinde eine erste, gemeinsame Evaluierung durchführen. Dabei sollten vor allem zwei Fragestellungen im Vordergrund stehen:

- Was hat im ersten Schritt gut funktioniert und soll beibehalten werden?
- In welchen Bereichen müssen die Maßnahmen noch nachgeschärft werden?

Die Erkenntnisse aus dieser ersten Evaluierung helfen dann einerseits der Gemeinde selbst, um ihre Maßnahmen zu verbessern, andererseits dienen sie auch anderen Gemeinden in der Region, um zu erkennen, was sie noch anders machen könnten. Hierfür sollten die Gemeinden nicht nur um ständigen Austausch mit dem Land stehen, sondern sich auch untereinander vernetzen und die Problematiken und Lösungsansätze diskutieren.

Eine laufende Evaluierung der Maßnahmen sollte dann mindestens einmal jährlich seitens der Gemeinde durchgeführt werden. Dabei sollte immer der aktuelle Stand der Baulandreserven bzw. der Baulücken und Areale mit Innenentwicklungspotenzial ermittelt werden, damit ein Fazit darüber gezogen werden kann, ob es eine Verbesserung der Situation gab. Diese Evaluierung sollte auch an die Bevölkerung kommuniziert werden. Denn nur wenn auch seitens der EntscheidungsträgerInnen offen über die Problematik gesprochen wird, kann Bewusstsein dafür in der Bevölkerung entstehen.

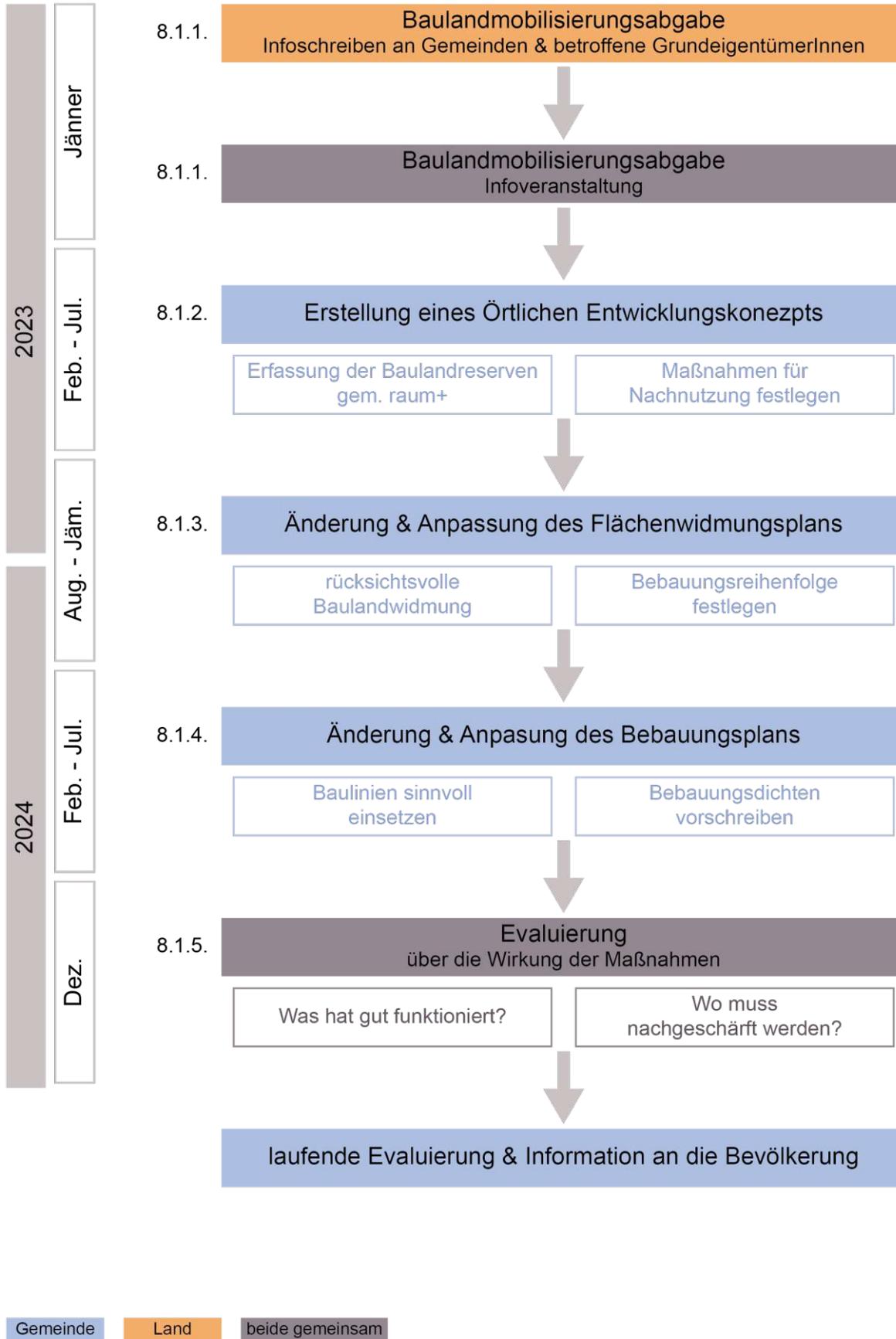


Abbildung 108: vorgeschlagene, zeitliche Abfolge der Strategie (eigene Darstellung)

## 8.2. Abschließende Empfehlungen

Es zeigt sich, dass die Gemeinden mit ihren Instrumenten der örtlichen Raumplanung mehr festlegen könnten, als sie dies derzeit tun. Teilweise wird der Bevölkerung noch viel zu viel Spielraum für eigene Auslegungen gegeben. Natürlich müsste auch das Land noch mehr Maßnahmen setzen und die Gemeinden stärker kontrollieren, was vor allem bei der Kontrolle vor der Veröffentlichung von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen möglich wäre. Anhand von Kategorisierungen der Baulandreserven, beispielsweise in den örtlichen Entwicklungskonzepten, kann ein erster Schritt in Richtung Innenentwicklung vor Außenentwicklung getan werden.

Die Bebauungsdichten der Gemeinden unterscheiden sich stark in ihren einzelnen Bereichen. Während in den historischen Ortskernen eine Bebauungsdichte von über 0,50 überwiegt, liegt diese in den Siedlungen mit freistehenden Einfamilienhäusern gerade mal über 0,20. Hier zeigen sich die enormen Unterschiede, die in Zukunft verbessert bzw. verhindert werden sollen. Ein erster Schritt wäre die Fertigstellung der Bebauung in diesen Gebieten, damit die Bebauungsdichte zumindest gehalten werden kann und nicht noch weiter verringert wird.

Wie bereits erwähnt, ist den Gemeinden meist die Problematik durchaus bewusst, aber diese wissen nicht, wie sie es in die Bevölkerung bringen und dadurch etwas ändern sollen. Daher ein abschließender Appell:

Wir werden es uns in Zukunft nicht mehr leisten können, dass wir weiterhin Bauland auf der grünen Wiese widmen und die Ortskerne aussterben lassen. Zwar ist die Situation des begrenzten Dauersiedlungsraums im Burgenland noch nicht so dramatisch wie beispielsweise in Tirol, doch gerade deshalb müssen jetzt Maßnahmen gesetzt werden, um eine solche Entwicklung zu verhindern. Hier können die Gemeinden einen enormen Beitrag leisten. Dies muss den VertreterInnen, aber vor allem der Bevölkerung, bewusst gemacht werden. Es braucht ein Umdenken in den Köpfen aller, sonst kann sich nichts verändern und wir nehmen weiterhin Flächen, die etwa der Lebensmittelproduktion dienen, für unsere hohen Lebensstandards in Anspruch.



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

## VERZEICHNISSE

### Quellenverzeichnis

Akademie der Raumforschung und Landesplanung ARL (2005): *Handwörterbuch der Raumordnung*; Verlag der ARL, Hannover

AIR Kommunal- & Regionalplanung GmbH (2018): *Bebauungsplan in der Fassung der 7. Änderung, Markt-gemeinde Deutschkreutz*; Plannummer 18019-01

Austria-Forum (2022): Hofformen; aufgerufen unter <https://austria-forum.org/af/AEIOU/Hofformen> zuletzt am 02.12.2022

Bauer, Klaus – Jürgen (2003): *Umgestaltung Streckhof Müllendorf*; aufgerufen unter <https://www.bauer-arch.at/portfolio/umgestaltung-streckhof-muellendorf/> zuletzt am 07.11.2022

Bauer, Klaus – Jürgen (2019): *Streckhöfe. Ein Lookbook*; Archiv Klaus – Jürgen Bauer, Wien

Bauer, Klaus – Jürgen (2022): *Streckhöfe im Burgenland*; erschienen in Bezirksblätter Immobilien im Oktober 2022; RegionalMedien Burgenland, Eisenstadt

Baunetz\_Wissen (2022): *Nachverdichtung*; aufgerufen unter <https://www.baunetzwissen.de/glossar/n/nachverdichtung-1097483> zuletzt am 09.05.2022

BEV, Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (2022): Verwaltungsgrenzen (VGD) – Stichtagsdaten Burgenland; aufgerufen unter <https://www.data.gv.at/katalog/dataset/6bb00564-ea1e-4dcc-bef0-448e0cd2b0b4> zuletzt am 14.11.2022

BEV, Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (2022): *Flugortungskarten*; aufgerufen unter [https://www.bev.gv.at/portal/page?\\_pageid=713,2813749&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL](https://www.bev.gv.at/portal/page?_pageid=713,2813749&_dad=portal&_schema=PORTAL) zuletzt am 04.12.2022

Bgld. BauG (1997): *Gesetz vom 20. November 1997, mit dem Bauvorschriften für das Burgenland erlassen werden (Burgenländisches Baugesetz 1997 – Bgld. BauG)*; Fassung vom 10.05.2022

Bgld. RPG (2019): *Gesetz vom 4. Juli 2019 über die Raumplanung im Burgenland 2019 (Burgenländisches Raumplanungsgesetz 2019 – Bgld. RPG 2019)*; Fassung vom 21.04.2022

BVZ, Burgenländische Volkszeitung (2022): *Bahnhof in Deutschkreutz wird ausgebaut*; aufgerufen unter <https://www.bvz.at/oberpullendorf/modernisierung-bahnhof-in-deutschkreutz-wird-ausgebaut-deutschkreutz-bahnhof-deutschkreutz-oebb-bahn-print-312473380> zuletzt am 23.09.2022

Die Umweltberatung (2022): *Bodenversiegelung und Flächenverbrauch*; aufgerufen unter <https://www.umweltberatung.at/bodenversiegelung-und-flaechenverbrauch> zuletzt am 16.07.2022

Duden (2022): *Dichte, die*; aufgerufen unter <https://www.duden.de/rechtschreibung/Dichte> zuletzt am 22.05.2022

ETH Zürich (2022): *raum+ - ANSATZ*; aufgerufen unter <https://www.raumplus.ethz.ch/de/methodik/> zuletzt am 01.08.2022

ETH Zürich (2022): *Was ist raum+?*; aufgerufen unter <https://raumplus.ethz.ch/de/was-ist-raumplus/> zuletzt am 01.08.2022

Flächenportal nrw (2022): *Innenentwicklung/Nachverdichtung*; aufgerufen unter <https://www.flaechenportal.nrw.de/index.php?id=36#:~:text=Eine%20Nutzung%20solcher%20Innenentwicklungs%2D%20und,Verj%C3%BCngung%20%C3%BCberalterter%20Strukturen> zuletzt am 02.08.2022

Foldal, Cecilie & Zechmeister-Boltenster, Sophie (2022): *Flächeninanspruchnahme in Österreich*; erschienen in CCCA (Climate Change Centre Austria) fact Sheet #39: *Klimawandel, Vermeidung und Anpassung*; in Erarbeitung, Stand November 2022

Gemeinde Deutschkreutz (2022): *Bevölkerungszahlen*; E-Mail-Verkehr mit Gemeinde Deutschkreutz, Karin Steinwendter & Renate Neubauer; 23.09.2022 & 27.09.2022

Gemeinde Deutschkreutz (2022): *Der Bürgerbus*; aufgerufen unter <https://deutschkreutz.at/buergerbus.html> zuletzt am 04.10.2022

Gemeinde Deutschkreutz (2022): *Die Geschichte*; aufgerufen unter <https://deutschkreutz.at/geschichte.html> zuletzt am 03.10.2022

Gemeinde Deutschkreutz (2022): *Neue Rotweinsiedlung in Deutschkreutz – eine Chance für die Gemeinde*; erschienen in *Der Trommler*, Amtliche Mitteilung der Marktgemeinde Deutschkreutz, Ausgabe August/2022; aufrufbar unter <https://deutschkreutz.at/gemeindenachrichten/trommler08-2022.pdf>

GeoDaten Burgenland (2022): *Digitale Katastralmappe (DKM)*; aufgerufen unter <https://gis.bgld.gv.at/WebGIS/synserver?> zuletzt am 14.11.2022

Grams, Anita & Nebel, Reto (2013): *Nutzungsreserven und -potenziale für die Siedlungsentwicklung nach innen*; erschienen in *disP – The Planning Review* (2/2013)

Grams, Anita (2017): *Spielräume für Dichte. Der Innenentwicklungskompass als problemorientierte Methode für Verdichtung in kleinen und mittleren Gemeinden*; Publikationsreihe des Instituts für Raum- und Landschaftsentwicklung IRL, ETH Zürich; vdf Hochschulverlag AG an der ETH Zürich

Heindl, David (2020): *Mobilisierung von Baulandreserven durch Abgaben*; Technische Universität Wien; Fakultät für Architektur und Raumplanung; Forschungsbereich Bodenpolitik und Bodenmanagement; Wien

Hliwa, Marie-Thérèse (2015): *Der Grünflächenfaktor. Eine freiraumplanerische Untersuchung qualitativer Bewertungskriterien und Kenngrößen für ein neues Instrument zur Sicherung wohnblockbezogener Grün- und Freiflächen in der wachsenden Stadt Wiens an Beispielen des 2. Gemeindebezirks*; Universität für Bodenkultur Wien; Institut für Landschaftsplanung; Wien

Kanonier, Arthur; Schindelegger, Arthur (2018): *Kompetenzverteilung und Planungsebenen*; erschienen in ÖROK Schriftenreihe 202: *Raumordnung in Österreich und Bezüge zur Raumentwicklung und Regionalpolitik*; Wien;

- Kery – Erdélyi, Viktoria Mag. (2021): *Anleitung zum Streckhofglück*; erschienen in Die Burgenländerin unter [https://www.dieburgenlaenderin.at/lifestyle/210924\\_wo\\_streckhof-227188/](https://www.dieburgenlaenderin.at/lifestyle/210924_wo_streckhof-227188/) zuletzt aufgerufen am 07.11.2022
- Land Burgenland (2022): *Leitbild für die Region Neusiedler See – Parndorfer Platte vorgestellt*; aufgerufen unter <https://www.burgenland.at/service/medienservice/aktuelle-meldungen/detail/leitbild-fuer-die-region-neusiedler-see-parndorfer-platte-vorgestellt/> zuletzt am 09.09.2022
- Land Burgenland (2022): *LR Dorner: Bauland soll in Zeiten enormer Teuerung leistbar werden*; aufgerufen unter <https://www.burgenland.at/service/medienservice/aktuelle-meldungen/detail/lr-dorner-bauland-soll-in-zeiten-enormer-teuerung-leistbarer-werden/> zuletzt am 06.12.2022
- Landesentwicklungsprogramm LEP Burgenland (2011): *Verordnung der Burgenländischen Landesregierung vom 29. November 2011, mit der das Landesentwicklungsprogramm 2011 erlassen wird (LEP 2011)*; Fassung vom 26.07.2022
- Luttenberger, Walter (2008): *Rotweingut Lang*; Zuständig für die Fotografie; aufgerufen unter <https://www.nextroom.at/building.php?id=31147&sid=29296&inc=pdf> zuletzt am 04.12.2022
- Malburg-Graf, Barbara & Schmettow, Petra (2012): *Chefsache Innenentwicklung. Kollegiales Coaching zum Flächenmanagement unterstützt Bürgermeister ländlicher Gemeinden*; Springer – Verlag Berlin Heidelberg
- Mayerhofer, Anton (2022): *Weingut Lang*; aufgerufen unter <http://www.mayerhofer.co.at/portfolio-view/weingut-lang-neckenmarkt/> zuletzt am 04.12.2022
- Moser, Friedrich; Frei, Wolf Dieter; Voigt, Andreas (1988): *Wohnbau im Ortsbild. Regionsspezifische Verdichtungsformen zwischen Tradition und Transformation*; Picus Verlag Ges.m.b.H.; Wien
- OpenRailwayMap (2022): *OpenRailwayMap*; aufgerufen unter <https://www.openrailwaymap.org/> zuletzt am 03.12.2022
- ÖROK, Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz (2017): *ÖROK Empfehlung Nr. 56: „Flächensparen, Flächenmanagement & aktive Bodenpolitik“ Ausgangslage, Empfehlungen & Beispiele*; Digitalprintcenter des Bundesministeriums für Inneres; Wien
- ÖROK, Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz (2021): *Österreichisches Raumentwicklungskonzept ÖREK 2030*; Wien
- ÖROK, Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz (2022): *Hintergrundinformationen zu ÖROK und ÖREK*; aufgerufen unter <https://www.oerok.gv.at/oerek-2030> zuletzt am 01.08.2022
- ÖROK Atlas (2020): *Baulandreserven (gewidmetes Bauland bebaut und nicht bebaut)*; aufgerufen unter <https://www.oerok-atlas.at/oerok/files/summaries/70.pdf> zuletzt am 07.05.2022
- ÖROK Atlas (2022): *Anteil der Baulandreserven am Bauland insgesamt 2020*; aufgerufen unter <https://www.oerok-atlas.at/#indicator/70> zuletzt am 07.05.2022
- ÖROK Atlas (2022): *Dauersiedlungsraum*; aufgerufen unter <https://www.oerok-atlas.at/#indicator/74> zuletzt am 02.08.2022

OSG, Oberwarther Siedlungsgenossenschaft (2021): *Gesundheits- und Sozialzentrum Deutschkreutz*; aufgerufen unter <https://www.osg.at/de/detailansicht/hoppla-wie-schauts-denn-da-aus-774> zuletzt am 06.09.2022

Polly, Elisabeth (2021): *Quantitative Erfassung und qualitative Bewertung von Baulandreserven*; Technische Universität Wien; Fakultät für Architektur und Raumplanung; Forschungsbereich Bodenpolitik und Bodenmanagement; Wien

Pramer, Philip (2021): *Flächenverbrauch: Ein Land verliert den Boden*; erschienen Online auf Der Standard; aufgerufen unter <https://www.derstandard.de/story/2000127374912/flaechenverbrauch-ein-land-verliert-den-boden> zuletzt am 04.07.2022

Ritzinger, Anne (2018): *Flächensparen zwischen Anspruch und Wirklichkeit. Zur Rolle von Akteuren und Steuerungsinstrumenten in Dorferneuerungsprozessen*; Springer – Verlag GmbH Deutschland

RPG Schweiz (2019): *Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG)*; Stand am 1. Jänner 2019

Schnepper, Marita (2012): *Testentwurf – eine Methode zur Erkundung von Potenzialen der Innenentwicklung in Städten und Metropolregionen – dargestellt an den Beispielen Wien und Zürich*; Technische Universität Wien, Fakultät für Architektur und Raumplanung; Wien

Scholl, Bernd (2005): *Strategische Planung*; erschienen in: Handwörterbuch der Raumordnung; Akademie der Raumforschung und Landesplanung (ARL); 2005; Hannover

Scholl, Bernd (2020): *Was das Wiener Modell mit dem internationalen Doktorandenkolleg „Forschungslabor Raum“ zu tun hat*; in Dillinger/Getzen/Kanonier/Zech (Hrsg.): *50 Jahre Raumplanung an der TU Wien studieren – lehren – forschen*. Jahrbuch des Instituts für Raumplanung der TU Wien 2020, Band 8

Statistik Austria (2020): *Erwerbstätige nach Pendelziel (Bundesland) und Geschlecht 2020*; aufgerufen unter [https://view.officeapps.live.com/op/view.aspx?src=https%3A%2F%2Fwww.statistik.at%2Ffileadmin%2Fpages%2F260%2FAbgestimmte\\_Erwerbsstatistik-Pendelzielstatistik\\_2020.ods&wdOrigin=BROWSELINK](https://view.officeapps.live.com/op/view.aspx?src=https%3A%2F%2Fwww.statistik.at%2Ffileadmin%2Fpages%2F260%2FAbgestimmte_Erwerbsstatistik-Pendelzielstatistik_2020.ods&wdOrigin=BROWSELINK) zuletzt am 23.09.2022

Statistik Austria (2022): *Durchschnittliche Wohnfläche in Quadratmeter und durchschnittliche Wohnraumanzahl pro Wohnung und pro Person nach Rechtsverhältnis 2021*; aufgerufen unter <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/wohnen/ohnsituation> zuletzt am 14.11.2022

Stmk. Bebauungsdichteverordnung (1993): *Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung vom 22. März 1993, mit der Mindest- und Höchstwerte der Bebauungsdichte für Bauten festgelegt werden (Bebauungsdichteverordnung 1993)*; Fassung vom 15.11.2022

Topp, Hartmut H. (2003): *Mehr Mobilität, weniger Verkehr bei Innen- vor Außenentwicklung*; erschienen in *Raumforschung und Raumordnung* 61 (2003)

Tschardakenhof (2021): *Der Tschardakenhof*; aufgerufen unter <https://www.tschardakenhof.at/geschichte/> zuletzt am 08.11.2022

Umweltbundesamt (2022): *Flächeninanspruchnahme*; aufgerufen unter <https://www.umweltbundesamt.at/umweltthemen/boden/flaecheninanspruchnahme> zuletzt am 13.05.2022

VOR (2022): *Linienfahrplan*; aufgerufen unter <https://www.vor.at/fahrplan-mobilitaet/fahrplan-bus-bahn/linien-fahrplan> zuletzt am 14.11.2022

Wiechmann, Thorsten (2018): *Strategische Planung*; erschienen in ARL – Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.): *Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung*; Hannover

Wikipedia (2022): *Bezirk Oberpullendorf*; aufgerufen unter [https://de.wikipedia.org/wiki/Bezirk\\_Oberpullendorf](https://de.wikipedia.org/wiki/Bezirk_Oberpullendorf) zuletzt am 30.08.2022

Wikipedia (2022): *Deutschkreutz*; aufgerufen unter <https://de.wikipedia.org/wiki/Deutschkreutz> zuletzt am 30.08.2022

## Abbildungsverzeichnis

<i>Abbildung 1: diverse Artikel zum Thema Flächeninanspruchnahme im Burgenland (eigene Darstellung)</i>	1
<i>Abbildung 2: Dauersiedlungsraum in Österreich (Quelle: ÖROK Atlas, 2022)</i>	6
<i>Abbildung 3: bauliche Ausnutzung des Bauplatzes (eigene Darstellung)</i>	8
<i>Abbildung 4: geschlossene Bauungsweise (eigene Darstellung)</i>	9
<i>Abbildung 5: halboffene Bauungsweise (eigene Darstellung)</i>	9
<i>Abbildung 6: gekuppelte Bauungsweise (eigene Darstellung)</i>	9
<i>Abbildung 7: offene Bauungsweise (eigene Darstellung)</i>	10
<i>Abbildung 8: Zusammenhang zwischen Flur-, Hof- und Siedlungsformen (Quelle: Moser et.al. 1988)</i>	10
<i>Abbildung 9: Beispiel Donnerskirchen für burgenländische Dorfbebauung (Quelle: Moser et.al. 1988)</i>	11
<i>Abbildung 10: Beispiel Donnerskirchen in der Ansicht (Quelle: Moser et. al. 1988)</i>	11
<i>Abbildung 11: Beispiel einer Streckhofbebauung (eigene Darstellung)</i>	11
<i>Abbildung 12: Beispiel einer Hakenhofbebauung (eigene Darstellung)</i>	12
<i>Abbildung 13: Beispiel einer Zwerchhofbebauung (eigene Darstellung)</i>	12
<i>Abbildung 14: Zuwachs der Flächeninanspruchnahme (Quelle: Umweltbundesamt, 2022)</i>	13
<i>Abbildung 15: Zuwachs der Flächeninanspruchnahme nach Sektoren (eigene Darstellung auf Grundlage Umweltbundesamt, 2022)</i>	14
<i>Abbildung 16: Flächeninanspruchnahme in Bezug auf das Bevölkerungswachstum (Quelle: der Standard, 2021)</i>	15
<i>Abbildung 17: Personenanzahl je Haushalt (eigene Darstellung auf Grundlage Statistik Austria, 2022)</i>	16
<i>Abbildung 18: Wohnfläche je Person (eigene Darstellung auf Grundlage Statistik Austria, 2022)</i>	16
<i>Abbildung 19: Anteil der Baulandreserven am Bauland in Österreich nach politischen Bezirken (Quelle: ÖROK Atlas, 2022)</i>	18
<i>Abbildung 20: Kategorisierung der Baulandreserven mittels raum+ - Methode (Quelle: ETH Zürich, 2022)</i>	21
<i>Abbildung 21: Darstellung des Forschungslabors (eigene Darstellung auf Grundlage der Stichtagsdaten der Verwaltungsgrenzen, BEV, 2022)</i>	35
<i>Abbildung 22: Verbindungen mit dem ÖV im Mittelburgenland (Quelle: OpenRailwayMap, 2022)</i>	37
<i>Abbildung 23: Busfahrplan von Deutschkreutz nach Oberpullendorf (Quelle: VOR, 2022)</i>	38
<i>Abbildung 24: Bevölkerung Burgenland (Quelle: Statistik Austria, 2022)</i>	39

Abbildung 25: Bevölkerung Deutschkreutz (Quelle: Gemeinde Deutschkreutz, 2022)	39
Abbildung 26: Bevölkerungsentwicklung Bezirk Oberpullendorf (Quelle: Wikipedia, 2022)	40
Abbildung 27: Topografiekarte Mittelburgenland (eigene Darstellung auf Grundlage <a href="https://www.google.at/maps">https://www.google.at/maps</a> , 2022)	41
Abbildung 28: Siedlungen im Mittelburgenland (eigene Darstellung auf Grundlage Stichtagsdaten der Verwaltungsgrenzen, BEV, 2022)	42
Abbildung 29: verkehrliche Erschließung im Mittelburgenland (eigene Darstellung auf Grundlage Stichtagsdaten der Verwaltungsgrenzen, BEV, 2022)	43
Abbildung 30: Orthofoto Deutschkreutz (Quelle: GeoDaten Burgenland, 2022)	44
Abbildung 31: Bevölkerungsentwicklung Deutschkreutz (Quelle: Wikipedia, 2022)	44
Abbildung 32: Bereichstypologien Gemeinde Deutschkreutz (eigene Darstellung auf Grundlage Stichtagsdaten der Verwaltungsgrenzen, BEV, 2022)	45
Abbildung 33: Schwarzplan Ortskern (eigene Darstellung auf Grundlage Stichtagsdaten der Verwaltungsgrenzen, BEV, 2022)	46
Abbildung 34: Orthofoto Ortskern (Quelle: GeoDaten Burgenland, 2022, 2022)	46
Abbildung 35: Schwarzplan verdichtetes Einfamilienhausgebiet (eigene Darstellung auf Grundlage Stichtagsdaten der Verwaltungsgrenzen, BEV, 2022)	47
Abbildung 36: Orthofoto verdichtetes Einfamilienhausgebiet (Quelle: GeoDaten Burgenland, 2022)	47
Abbildung 37: Schwarzplan freistehendes Einfamilienhausgebiet (eigene Darstellung auf Grundlage Stichtagsdaten der Verwaltungsgrenzen, BEV, 2022)	47
Abbildung 38: Orthofoto freistehendes Einfamilienhausgebiet (Quelle: GeoDaten Burgenland, 2022)	47
Abbildung 39: Schwarzplan Gewerbegebiet (eigene Darstellung auf Grundlage Stichtagsdaten der Verwaltungsgrenzen, BEV, 2022)	48
Abbildung 40: Orthofoto Gewerbegebiet (Quelle: GeoDaten Burgenland, 2022)	48
Abbildung 41: Gebäudealter nach Bereichen in Deutschkreutz (eigene Darstellung auf Grundlage der Daten von BEV und GeoDaten Burgenland, 2022)	49
Abbildung 42: Gebäudehöhen Gemeinde Deutschkreutz (eigene Darstellung auf Grundlage Stichtagsdaten der Verwaltungsgrenzen, BEV, 2022)	50
Abbildung 43: Gebäudenutzungen in Deutschkreutz (eigene Darstellung auf Grundlage Stichtagsdaten der Verwaltungsgrenzen, BEV, 2022)	51
Abbildung 44: verkehrliche Erschließung in Deutschkreutz (eigene Darstellung auf Grundlage Stichtagsdaten der Verwaltungsgrenzen, BEV, 2022)	52
Abbildung 45: Öffentliche Verkehrsanbindung in Deutschkreutz (eigene Darstellung auf Grundlage GeoDaten Burgenland, 2022)	52
Abbildung 46: Freiraumgestaltung in Deutschkreutz (eigene Darstellung auf Grundlage Stichtagsdaten der Verwaltungsgrenzen, BEV, 2022)	53
Abbildung 47: Flächenwidmungsplan Deutschkreutz (eigene Darstellung auf Grundlage GeoDaten Burgenland, 2022)	54
Abbildung 48: Erweiterung der Bauplätze (eigene Darstellung auf Grundlage GeoDaten Burgenland, 2022)	55

<i>Abbildung 49: Planung der neuen Rotweinsiedlung (Quelle: Gemeinde Deutschkreutz, 2022)</i>	56
<i>Abbildung 50: ehemaliges Gasthaus Weber (Quelle: <a href="https://www.google.at/maps">https://www.google.at/maps</a>, 2022)</i>	57
<i>Abbildung 51: Baustelle Gesundheits- &amp; Sozialzentrum, Sept. 2022 (eigene Aufnahme)</i>	57
<i>Abbildung 52: neues Projekt mit betreutem Wohnen, Arzt- &amp; Physiotherapiepraxis (Quelle: OSG, 2021)</i>	57
<i>Abbildung 53: Übersicht der Typologien in der Gemeinde anhand des Orthofotos (eigene Darstellung auf Grundlage GeoDaten Burgenland, 2022)</i>	57
<i>Abbildung 54: Übersicht der Analysegebiete (eigene Darstellung auf Grundlage GeoDaten Burgenland, 2022)</i>	58
<i>Abbildung 55: Analysegebiet 1 in der Hauptstraße (eigene Darstellung auf Grundlage GeoDaten Burgenland, 2022)</i>	59
<i>Abbildung 56: leerstehende Fläche/ehemaliges Bauernhaus – Nr. 2 Abb. 53 (eigene Aufnahme)</i>	60
<i>Abbildung 57: leerstehendes Geschäftsgebäude – Nr. 1 Abb. 53 (eigene Aufnahme)</i>	60
<i>Abbildung 58: Kategorisierung des ersten Analysegebiets nach raum+ (eigene Darstellung auf Grundlage GeoDaten Burgenland, 2022)</i>	60
<i>Abbildung 59: Analysegebiet 2 in der Karrnergasse (eigene Darstellung auf Grundlage GeoDaten Burgenland, 2022)</i>	61
<i>Abbildung 60: Karrnergasse mit Blick zur Kirche (eigene Aufnahme)</i>	62
<i>Abbildung 61: Karrnergasse mit ehemaligen Streckhöfen (eigene Aufnahme)</i>	62
<i>Abbildung 62: Kategorisierung des zweiten Analysegebiets nach raum+ (eigen Darstellung auf Grundlage GeoDaten Burgenland, 2022)</i>	62
<i>Abbildung 63: Analysegebiet 3 in der Rohrbrunnsiedlung (eigene Darstellung auf Grundlage GeoDaten Burgenland)</i>	63
<i>Abbildung 64: Rohrbrunnsiedlung (eigene Aufnahme)</i>	64
<i>Abbildung 65: Spielplatz in der Siedlung (eigene Aufnahme)</i>	64
<i>Abbildung 66: Kategorisierung des dritten Analysegebiets nach raum+ (eigene Darstellung auf Grundlage GeoDaten Burgenland)</i>	64
<i>Abbildung 67: Analysegebiet 4 in der Esterhazygasse (eigene Darstellung auf Grundlage GeoDaten Burgenland)</i>	65
<i>Abbildung 68: Beispiel für Baulandreserve (eigene Aufnahme)</i>	66
<i>Abbildung 69: weiteres Beispiel für Baulandreserve (eigene Aufnahme)</i>	66
<i>Abbildung 70: Kategorisierung des viertel Analysegebiets nach raum+ (eigene Darstellung auf Grundlage GeoDaten Burgenland)</i>	66
<i>Abbildung 71: Analysegebiet 5 in der Fritz Göllner-Gasse (eigene Darstellung auf Grundlage GeoDaten Burgenland)</i>	67
<i>Abbildung 72: neue Wohnsiedlung Fritz Göllner-Gasse (eigene Aufnahme)</i>	67
<i>Abbildung 73: freistehende Fläche mit Entwicklungspotenzial (eigene Aufnahme)</i>	67
<i>Abbildung 74: Kategorisierung des fünften Analysegebiets nach raum+ (eigene Darstellung auf Grundlage GeoDaten Burgenland)</i>	68
<i>Abbildung 75: Kategorisierung gem. raum+ über die gesamte Gemeinde (eigene Darstellung auf Grundlage GeoDaten Burgenland, 2022)</i>	69

Abbildung 76: Legende zum Bebauungsplan (Quelle: AIR Kommunal- & Regionalplanung GmbH, 2018)	72
Abbildung 77: Ausschnitt des Bebauungsplans in der Hauptstraße (Quelle: AIR Kommunal- & Regionalplanung GmbH, 2018)	73
Abbildung 78: Ausschnitt des Bebauungsplans in der Karrnergasse (Quelle: AIR Kommunal- & Regionalplanung GmbH, 2018)	74
Abbildung 79: Ausschnitt des Bebauungsplans in der Rohrbrunnssiedlung (Quelle: AIR Kommunal- & Regionalplanung GmbH, 2018)	75
Abbildung 80: Ausschnitt des Bebauungsplans in der Esterhazygasse (Quelle: AIR Kommunal- & Regionalplanung GmbH, 2018)	76
Abbildung 81: Ausschnitt des Bebauungsplans in der Fritz Göllner-Gasse (Quelle: AIR Kommunal- & Regionalplanung GmbH, 2018)	77
Abbildung 82: Gestaltungsplan der Hauptstraße (eigene Darstellung, auf Grundlage GeoDaten Burgenland, 2022)	80
Abbildung 83: Schaubild als Beispiel für die Gestaltung der Hauptstraße anhand des 3D-Modells (eigene Darstellung)	81
Abbildung 84: 3D – Modell der aktuellen Situation in der Hauptstraße (eigene Darstellung)	83
Abbildung 85: 3D – Modell der Planung in der Hauptstraße (eigene Darstellung)	83
Abbildung 86: Gestaltungsplan der Karrnergasse (eigene Darstellung, auf Grundlage GeoDaten Burgenland, 2022)	84
Abbildung 87: Streckhof in Müllendorf, Hofansicht (Quelle: Klaus-Jürgen Bauer Architekten, 2022)	85
Abbildung 88: Streckhof mit modernem Zubau (Quelle: Horvath, 2022)	85
Abbildung 89: Tschardakenhof Straßenansicht (Quelle: Tschardakenhof, 2021)	86
Abbildung 90: Tschardakenhof Hofansicht (Quelle: Tschardakenhof, 2021)	86
Abbildung 91: Möglichkeiten der Umnutzung von Streckhöfen (eigene Darstellung)	86
Abbildung 92: Entstehung von neuen Bebauungsweisen durch Zubauten (eigene Darstellung)	87
Abbildung 93: Streckhof als Weingut (Quelle: Mayerhofer, 2022)	88
Abbildung 94: Straßenansicht des Weinguts (Quelle: Luttenberger, 2008)	88
Abbildung 95: 3D – Modell Karrnergasse (eigene Darstellung)	89
Abbildung 96: Gestaltungsplan der Rohrbrunnssiedlung (eigene Darstellung, auf Grundlage GeoDaten Burgenland, 2022)	89
Abbildung 97: Schaubild als Beispiel für die Gestaltung der Rohrbrunnssiedlung anhand des 3D-Modells (eigene Darstellung)	90
Abbildung 98: 3D – Modell der aktuellen Situation in der Rohrbrunnssiedlung (eigene Darstellung)	91
Abbildung 99: 3D – Modell der Planungen in der Rohrbrunnssiedlung (eigene Darstellung)	91
Abbildung 100: Gestaltungsplan der Esterhazygasse (eigene Darstellung auf Grundlage GeoDaten Burgenland, 2022)	92
Abbildung 101: Schaubild als Beispiel für die Gestaltung der Esterhazygasse anhand des 3D-Modells (eigene Darstellung)	93
Abbildung 102: 3D – Modell der aktuellen Situation in der Esterhazygasse (eigene Darstellung)	94
Abbildung 103: 3D – Modell der Planung in der Esterhazygasse (eigene Darstellung)	94

<i>Abbildung 104: Gestaltungsplan Fritz Göllner-Gasse (eigene Darstellung auf Grundlage GeoDaten Burgenland, 2022)</i>	95
<i>Abbildung 105: Schaubild als Beispiel für die Gestaltung der Fritz Göllner-Gasse anhand des 3D-Modells (eigene Darstellung)</i>	96
<i>Abbildung 106: 3D – Modell der aktuellen Situation in der Fritz Göllner-Gasse (eigene Darstellung)</i>	96
<i>Abbildung 107: 3D – Modell der Planung in der Fritz Göllner-Gasse (eigene Darstellung)</i>	97
<i>Abbildung 108: vorgeschlagene, zeitliche Abfolge der Strategie (eigene Darstellung)</i>	108

## Tabellenverzeichnis

<i>Tabelle 1: Tabelle zur Berechnung der Baulandmobilisierungsabgabe (Quelle: Bgld. RPG, 2019)</i>	29
<i>Tabelle 2: Baulandreserven im Burgenland (eigene Darstellung auf Grundlage ÖROK Atlas, 2022)</i>	36
<i>Tabelle 3: beispielhafte Berechnung der Bebauungsdichte (eigene Darstellung)</i>	72



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

## ANHÄNGE

## Dichteanalyse – Hauptstraße

Grundstücknummer	Grundfläche [m <sup>2</sup> ] (als Bauland gewidmet)	bebaute Fläche [m <sup>2</sup> ]	Geschoßanzahl	Geschoßflächenzahl (BGF)	bestehende Dichte BGF / Grundfläche	Dichte gem. BBP max. (bauliche Ausnutzung)
925	742	138	1	138	0,19	-
924/1	186	-	-	-	-	-
924/2	407	167	1	167	0,41	-
924/4	145	92	1	92	0,63	-
924/3	344	79	1	79	0,23	-
923/2	246	246	1	246	1,00	-
923/1	382	171	1	171	0,45	-
916/2	275	204	1	204	0,74	-
918/1	102	34	1	34	0,34	-
408	773	368	1	368	0,48	-
407	527	273	2	546	1,04	-
406	817	300	2	601	0,74	-
405	808	345	1	345	0,43	-
398	812	167	2	335	0,41	-
399	399	-	-	-	-	-
553/3	216	165	1	165	0,77	-
411	555	189	2	379	0,68	-
412/6	945	399	2	797	0,84	-
414	295	133	2	267	0,90	-
418	653	297	2	445	0,68	-
419/3	215	129	2	257	1,20	-
420	946	513	2	770	0,81	-
915/22	236	40	1	40	0,17	-
915/20	173	114	1	114	0,66	-
918/4	49	13	1	13	0,27	-
916/7	247	183	1	183	0,74	-
916/5	206	134	1	134	0,65	-
916/4	234	98	2	195	0,83	-
915/3	312	114	1	114	0,37	-
<b>durchschnittl. Bebauungsdichte</b>					<b>0,57</b>	

## Dichteanalyse – Karrnergasse

Grundstücknummer	Grundfläche [m <sup>2</sup> ]	bebaute Fläche [m <sup>2</sup> ]	Geschoßanzahl	Geschoßflächenzahl (BGF)	bestehende Dichte BGF / Grundfläche	Dichte gem. BBP max. (bauliche Ausnutzung)
963/2	922	145	1	145	0,16	-
962	686	345	1,5	518	0,75	-
957	1 162	266	1	266	0,23	-
956	2 061	1 414	1	1 414	0,69	-
953						
952	912	467	1	467	0,51	-
951	764	488	1	488	0,64	-
949	784	308	1	308	0,39	-
948	536	123	1	123	0,23	-
947	605	229	2	458	0,76	-
946	774	281	1	281	0,36	-
945	892	491	2	982	1,10	-
944	1 001	655	2	1 310	1,31	-
942	799	519	1	519	0,65	-
941/1	975	445	2	890	0,91	-
941/2	248	176	2	352	1,42	-
941/5	657	581	1	581	0,88	-
941/3	836	435	2	870	1,04	-
941/4	734	221	2	442	0,60	-
940/3	1 073	1 023	2	2 046	1,91	-
2	1 248	729	3	2 187	1,75	-
3	545	-	-	-	-	-
970	2 059	456	1	456	0,22	-
971	812	130	1	130	0,16	-
972	1 005	281	2	562	0,56	-
975	927	458	2	916	0,99	-
976	730	457	1	457	0,63	-
979	823	455	2	910	1,11	-

980									
981									
982/1									
982/2									
982/9									
982/4	1 071	368	1	368				0,34	-
982/3									
982/5									
982/8									
982/7									
982/6									
986/3	1 133	410	2	820				0,72	-
987/2	738	383	2	766				1,04	-
990/2	917	316	2	632				0,69	-
992	739	272	2	544				0,74	-
996/3	203	42	2	84				0,41	-
1003/2	1 069	298	1	298				0,28	-
1008/2	1 023	274	1	274				0,27	-
1010	1 064	385	2	770				0,72	-
1012	1 126	322	2	644				0,57	-
1023	884	265	2	530				0,60	-
1020	1 017	140	2	280				0,28	-
1026	981	552	2	1 104				1,13	-
1033	1 624	699	2	1 398				0,86	-
1036	872	447	2	894				1,03	-
1040	668	315	2	630				0,94	-
1041									
1042	1 731	324	2	648				0,37	-
									0,20
1044/1	626	182	2	364				0,58	-
1043/1									
1039	788	-	-	-				-	0,20
1038/1	692	-	-	-				-	0,20
1028	753	173	2	346				0,46	0,20
1017	822	189	2	378				0,46	0,20
1009/1	840	-	-	-				-	0,20

1008/3	985	174	1	174	0,18	0,20
1000	998	179	1	179	0,18	0,20
996/5	930	170	1	170	0,18	0,20
989	949	-	-	-	-	0,20
988	1 231	162	2	324	0,26	0,20
985	1 238	170	2	340	0,27	0,20
984	583	-	-	-	-	0,20
983	585	-	-	-	-	0,20
978	1 250	-	-	-	-	0,20
977	1 261	51	-	-	-	0,20
974	991	-	-	-	-	0,20
973	949	-	-	-	-	0,20
<b>durchschnittl. Bebauungsdichte</b>						<b>0,54</b>

## Dichteanalyse – Rohrbrunnsiedlung

Grundstücknummer	Grundfläche [m <sup>2</sup> ]	bebaute Fläche [m <sup>2</sup> ]	Geschoßanzahl	Geschoßflächenzahl (BGF)	bestehende Dichte BGF / Grundfläche	Dichte gem. BBP max. (bauliche Ausnutzung)
4349/17	1 269	278	2	556	0,44	-
4349/18						
4349/19	701	-	-	-	0,00	-
4349/20	694	-	-	-	0,00	-
4349/21	1 049	-	-	-	0,00	-
4349/22	1 617	-	-	-	0,00	-
4349/13						
4349/14	1 427	205	2	410	0,29	-
4349/15	699	162	2	324	0,46	-
4349/16	712	217	2	434	0,61	-
4349/23	631	162	2	324	0,51	-
4349/24	620	63	2	126	0,20	-
4349/25	1 247	253	2	506	0,41	-
4349/26						
4349/2	945	-	-	-	0,00	-
4349/3	843	213	2	426	0,51	-
4349/4	819	136	2	272	0,33	-
4349/5	819	172	2	344	0,42	-
4349/6	854	169	2	338	0,40	-
4349/7	937	-	-	-	0,00	-
4349/8	946	-	-	-	0,00	-
4349/9	1 265	-	-	-	0,00	-
4349/10	1 266	417	1	417	0,33	-
4349/11	895	-	-	-	0,00	-
4349/29	923	136	2	272	0,29	-
4349/30	844	102	2	204	0,24	-
4349/31	676	137	2	274	0,41	-
4349/32	678	-	-	-	0,00	-
4349/33	678	193	2	386	0,57	-
4349/34	1 097	-	-	-	0,00	-
<b>durchschnittl. Bebauungsdichte</b>					<b>0,24</b>	

## Dichteanalyse – Esterhazygasse

Grundstücknummer	Grundfläche [m <sup>2</sup> ] (als Baufeld gewidmet)	bebaute Fläche [m <sup>2</sup> ]	Geschoßanzahl	Geschoßflächenzahl (BGF)	bestehende Dichte BGF / Grundfläche	Dichte gem. BBP max. (bauliche Ausnutzung)
10378/1	906	-	-	-	-	-
10378/2	670	173	1	173	0,26	-
10378/3	667	119	1	119	0,18	-
10378/4	669	108	1	108	0,16	-
10378/5	668	229	2	458	0,69	-
10378/6	669	202	1	202	0,30	-
10378/7	668	160	1	160	0,24	-
10378/8	667	124	1	124	0,19	-
10378/9	665	151	1	151	0,23	-
10378/10	970	155	2	310	0,32	-
10379/2	990	229	2	458	0,46	-
10381/2	981	168	2	336	0,34	-
10382	790	-	-	-	-	-
10383/2	658	79	2	158	0,24	-
10384	791	93	2	186	0,24	-
10385	784	121	2	242	0,31	-
10386	798	212	2	424	0,53	-
10387	790	126	2	252	0,32	-
10388	803	-	-	-	-	-
10389	800	116	2	232	0,29	-
10390	799	91	2	182	0,23	-
10391	799	229	2	458	0,57	-
10392	1 609	256	2	512	0,32	-
10393						
10394	808	228	2	456	0,56	-
10395	803	-	-	-	-	-
10396	814	-	-	-	-	-
10397	801	-	-	-	-	-
10398/2	884	141	2	282	0,32	-
10399	824	-	-	-	-	-
10400	820	-	-	-	-	-

10401	814	-	-	-	-	-	-	
10402								
10403	1 638	287	2	574	0,35			
10404	824	-	-	-	-	-	-	
10405	829	-	-	-	-	-	-	
10406	790	-	-	-	-	-	-	
10408/3	1 387	176	2	352	0,25			
10409	843	285	2	570	0,68			
10410	833	247	1	247	0,30			
10411	849	-	-	-	-	-	-	
10412/2	1 154	-	-	-	-	-	-	
10412/3	1 188	220	2	440	0,37			
10415/2	941	199	1	199	0,21			
10416	1 111	144	2	288	0,26			
10417	2 585	262	2	524	0,20			
10418	2 970	173	1	173	0,06			
10419/1	1 245	196	2	392	0,31			
10419/2	1 099	139	2	278	0,25			
10420/2	1 771	-	-	-	-	-	-	
10420/1	2 943	156	1	156	0,05			
<b>durchschnittl. Bebaudichte</b>							<b>0,22</b>	

## Dichteanalyse – Fritz Göllner-Gasse

Grundstücknummer	Grundfläche [m <sup>2</sup> ] (als Bauland gewidmet)	bebaute Fläche [m <sup>2</sup> ]	Geschoßanzahl	Geschoßflächenzahl (BGF)	bestehende Dichte BGF / Grundfläche	Dichte gem. BBP max. (bauliche Ausnutzung)
1053/4	942	116	1	116	0,12	-
1053/2	856	143	1	143	0,17	-
1055/2	324	72	2	145	0,45	-
1055/3	348	72	2	144	0,41	-
1055/4	375	75	2	151	0,40	-
1055/5	401	72	2	145	0,36	-
1055/6	1 334	421	2	843	0,63	-
1055/7	1 650	423	2	846	0,51	-
1057/1	1 013	123	2	247	0,24	-
1057/2	527	104	1	104	0,20	-
1057/3	422	73	2	145	0,34	-
1057/4	443	72	2	145	0,33	-
1515	1 519	-	-	-	-	-
1512	1 169	-	-	-	-	-
1514	1 408	229	1	229	0,16	-
1513	1 181	247	1	247	0,21	-
1476	736	-	-	-	-	-
1477/1	1 025	-	-	-	-	-
1478	911	-	-	-	-	-
1479	1 581	56	1	56	0,04	-
<b>durchschnittl. Bebauungsdichte</b>					<b>0,23</b>	