



AIR
Kommunal- und Regionalplanung GmbH

GEMEINDE LEITHAPRODERSDORF

ORTSKERNFESTLEGUNG GESAMTES ORTSGEBIET (ORTSKERNGESAMTABGRENZUNG „NEU“)

Gutachten auf Basis der Kriterien der Landesamtsdirektion-Raumordnung (LAD-RO) vom 28.11.2013, Zahl LAD/RO.WBFA2-10004-1-2013 sowie im Sinne von § 3 Z 17 Bgld. WFG

Gutachten auf Basis der Kriterien der Landesamtsdirektion-Raumordnung (LAD-RO) vom 28.11.2013, Zahl LAD/RO.WBFA2-10004-1-2013 sowie im Sinne von § 3 Z 17 Bgld. WFG

Projektnummer: 15002
Bearbeiter: K. Koch, DI S. Jurasszovich, DI J. Schmidtbauer

Stand: 17.03.2015

www.a-i-r.at

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUSGANGSSITUATION NEU, GESETZLICHER HINTERGRUND	3
2.	KRITERIEN NEU	4
3.	ORTSKERNABGRENZUNG NEU	4
3.1.	GENERELLE BAULICHE ENTWICKLUNG VON LEITHAPRODERSDORF (ÜBERNOMMEN AUS DER ERSTFASSUNG DER ORTSKERNGESAMTABGRENZUNG, STAND 2008)	5
3.2.	EINZELNE KRITERIEN	8
3.3.	BEGRIFFSBESTIMMUNGEN GEMÄSS DEN KRITERIEN FÜR DIE GEWÄHRUNG VON ORTSKERNZUSCHLÄGEN	9
4.	GUTACHTEN	10
5.	ANHANG	11

1. AUSGANGSSITUATION NEU, GESETZLICHER HINTERGRUND

Mit 30.10.2008 wurde eine Ortskernabgrenzung für den gesamten Ort Leithaprodersdorf durchgeführt und am 16.12.2008 im Gemeinderat beschlossen. Am 28.11.2013 wurden neue Kriterien für die Gewährung von Ortskernzuschlägen von der LAD Raumordnung allen burgenländischen Gemeinden mitgeteilt (Zahl LAD/RO.WBFA2-10004-1-2013). Darin ist auch angemerkt, dass

- die mit Stichtag 01.11.2013 bestehenden Gesamtortskerngutachten bis 31.12.2014 als Gutachten im Sinne von § 3 Z 17 Bgld. WFG anerkannt werden und
- ab dem 01.01.2015 für jeden Wohnbauförderungsantrag, für den ein Ortskernzuschlag begehrt wird, ein auf die konkrete Fläche bezogenes Gutachten vorgelegt werden muss.

Die mit Datum 30.10.2008 erstellte Ortskernabgrenzung entspricht somit nicht den aktuellen Anforderungen. Aus diesem Grund wurden diese überarbeitet.

Die vorliegende überarbeitete Version bildet auch eine wesentliche Grundlage für Wohnbauförderungsanträge nach dem 01.01.2015. Diese kann dann den Einzelgutachten beigelegt werden und reduziert dadurch deutlich den Untersuchungs- und somit Kostenaufwand für die Erstellung der Einzelgutachten.

Gemäß den aktuellen Richtlinien der Bgld. Wohnbauförderung ist die Lage im Ortskern ausschlaggebend für den sogenannten Ortskernzuschlag.

Grundlage ist der § 3 Z 17 des Bgld. Wohnbauförderungsgesetzes i.d.g.F. (aktuelle Novelle 2008). Darin wird der Ortskern folgendermaßen definiert: „17. Ortskern: Objekte und Freiflächen, die im Flächenwidmungsplan oder Bebauungsplan (Teilbepauungsplan) gemäß §§ 12 und 21 Burgenländisches Raumplanungsgesetz, LGBl. Nr. 18/1969, in der jeweils geltenden Fassung, als "Ortskern" ausgewiesen sind, oder für die ein Gutachten eines Ziviltechnikers oder eines gerichtlich beeideten Sachverständigen für Raumordnung und Raumplanung vorliegt, wonach diese Objekte und Freiflächen als für den "Ortskern" besonders erhaltenswert sind".

Zwischenzeitlich hat sich herausgestellt, dass eine Festlegung/Eintragung im Flächenwidmungsplan oder im Bebauungsplan aus rechtlichen Gründen nicht möglich ist.

Die Gemeinde Leithaprodersdorf hat sich daher dazu entschlossen, die Gesamtabgrenzung des Ortskernes im Sinne eines Gutachtens auszuweisen bzw. festzulegen, um entsprechende Auskünfte erteilen zu können bzw. den Bauwerbern/Förderwerbern eine Hilfestellung für die Erstellung von Einzelgutachten zu bieten.

2. KRITERIEN NEU

Bei den mit Schreiben der LAD RO vom 28.11.2013, Zahl LAD/RO.WBFA2-10004-1-2013, mitgeteilten neuen Kriterien handelt es sich um folgende Punkte:

1. „Liegt das betreffende Objekt bzw. die geplante Objektfläche **innerhalb** der Ortsried, so ist es/sie **als für den Ortskern besonders erhaltenswert im Sinne des § 3 Z 17 WFG anzusehen**, wenn das betreffende Objekt bzw. die Objektfläche
 - a) bereits im ersten Flächenwidmungsplan der Gemeinde als ortskernrelevantes Wohnbauland gewidmet war,
 - b) innerhalb einer geschlossenen Siedlungsstruktur mit einem Baubestand vor dem Jahr 1970 liegt,
 - c) sich im 500 m-Einzugsbereich von mindestens zwei öffentlichen Einrichtungen und
 - d) sich in max. 500 m Entfernung zu einer Versorgungseinrichtung oder in max. 300 m Entfernung zu einer Bushaltestelle bzw. einem Bahnhof befindet.

2. Liegt das betreffende Objekt bzw. die geplante Objektfläche **außerhalb** der Ortsried, so ist es/sie **als für den Ortskern besonders erhaltenswert im Sinne des § 3 Z 17 WFG anzusehen**, wenn die oben angeführten Punkte 1.a), b) und d) erfüllt sind und sich das betreffende Objekt bzw. die geplante Objektfläche im 300 m-Einzugsbereich von mindestens zwei öffentlichen Einrichtungen befindet.“

3. ORTSKERNABGRENZUNG NEU

Unter Berücksichtigung der oben genannten neuen Kriterien wurde der Ortskern neu abgegrenzt. Dieser ergibt sich aus der flächenmäßigen Überdeckung der Kriterien

- A.) Vorliegende Baulandwidmung (BW; BD, BG, BM) bei Ersterstellung des Flächenwidmungsplanes
- B.) Geschlossene Siedlungsstruktur/Baualter (Bebauung bis 1970)
- C.) Einzugsgebiet von mindestens zwei der öffentlichen Einrichtungen Gemeindeamt, Kindergarten, Schule oder Kirche (500 m innerhalb der Ortsried und 300 m außerhalb der Ortsried)
- D.) Einzugsgebiet Versorgungseinrichtungen (500 m), Bushaltestellen/Bahnhof (300 m)

Diese Kriterien sind im Plan 'Ortskernfestlegung Leithaprodersdorf' eingetragen (siehe Anhang). Ausnahmen stellen kleine Bereiche dar, die innerhalb eines Straßenzuges (in einem sehr kleinen Abschnitt) aufgrund einer nicht nachvollziehbaren Begrenzung der Ortsried oder einer kleinflächigen Aussparung bei der Ersterstellung des Flächenwidmungsplans herausfallen würden. Diese werden auch zum Ortskern hinzugenommen.

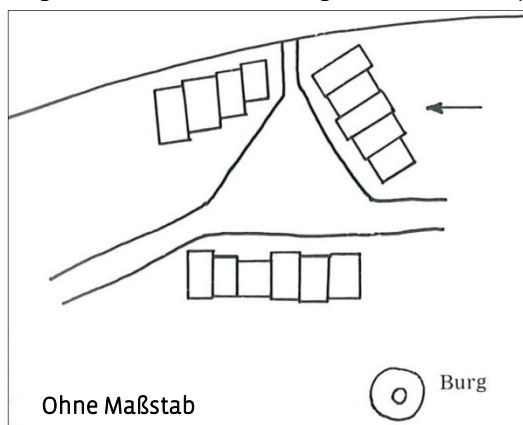
Grundstücke oder Objekte werden dann zum Ortskern hinzugenommen, wenn zumindest ein wesentlicher (und auch bebaubarer) Teil des Grundstücks bzw. des Objektes sämtliche Kriterien erfüllt.

3.1. GENERELLE BAULICHE ENTWICKLUNG VON LEITHAPRODERSDORF (ÜBERNOMMEN AUS DER ERSTFASSUNG DER ORTSKERNGESAMTABGRENZUNG, STAND 2008)

Gemäß „Dehio Burgenland, die Kunstdenkmäler Österreichs“, Anton Schroll & Co Wien, 1980, ist der Ort Leithaprodersdorf Dreiecksangerdorf. Der Hauptplatz weist eine S-förmige Krümmung auf, die Untere Hauptstraße einen geraden Verlauf.

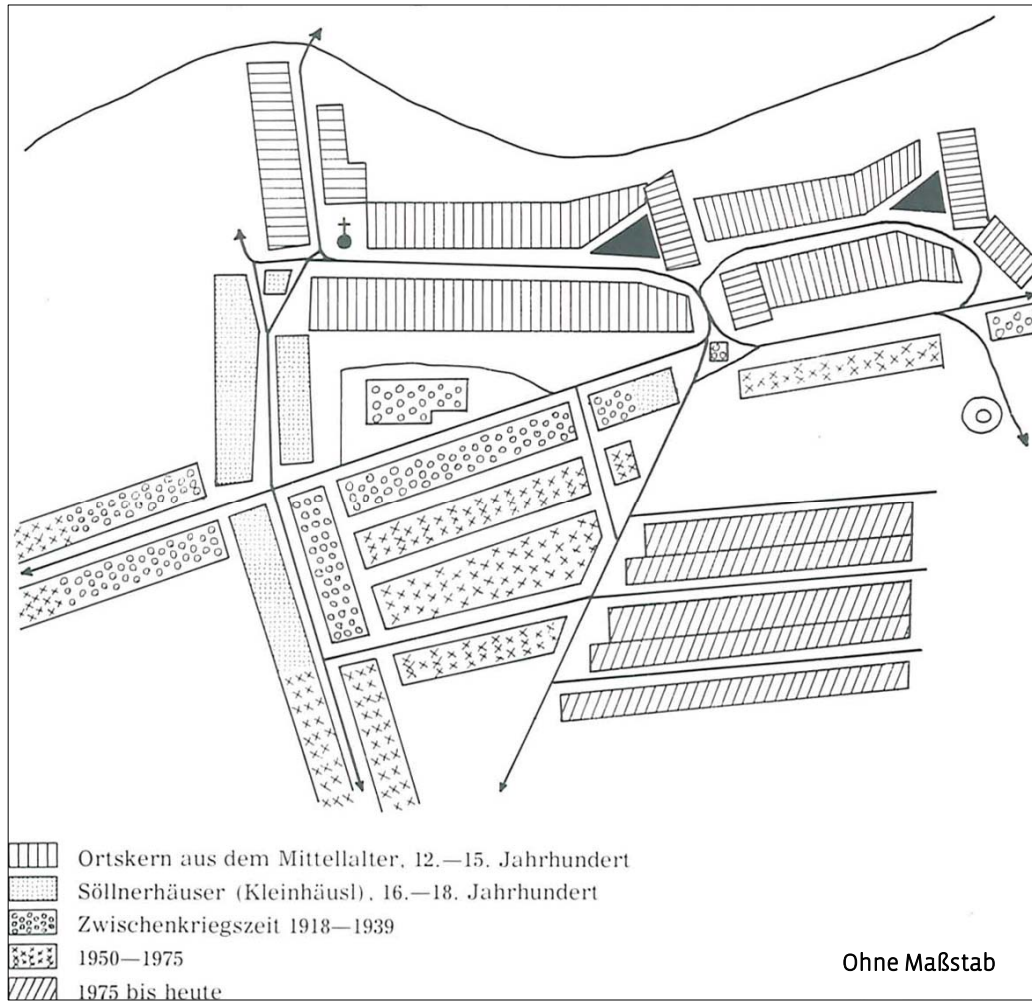
In der Festschrift der Gemeinde (anlässlich des 750 Jahr Jubiläums, Hrsg. Marktgemeinde Leithaprodersdorf, 1982) wird der mittelalterliche Anger im Bereich der heutigen Unteren Hauptstraße als Ausgangspunkt bzw. Ursprung der Siedlungsentwicklung beschrieben (siehe nachfolgende Darstellungen). Dieser Anger mit drei Ausfahrten wurde im ausgehenden 12. Jahrhundert angelegt.

Anger im Bereich der heutigen Unteren Hauptstraße



Eine weitere angerförmige Erweiterung des Straßenverlaufs, die ebenfalls bis ins Mittelalter (13. Jhdt.) zurückreicht, befindet sich weiter westlich in der Hauptstraße (siehe Darstellung unten). Im 14. Jahrhundert fanden in der unmittelbaren Umgebung der Kirche bauliche Entwicklungen statt. An diese zumeist bäuerlich geprägte Siedlungsstruktur anschließend wurden in den darauffolgenden Jahrhunderten (16. bis 18. Jhdt) „Söllnerviertel“ errichtet z.B. in der Kreuzstraße und einem Teil der Waldstraße.

Entwicklung der Siedlung vom Mittelalter bis heute



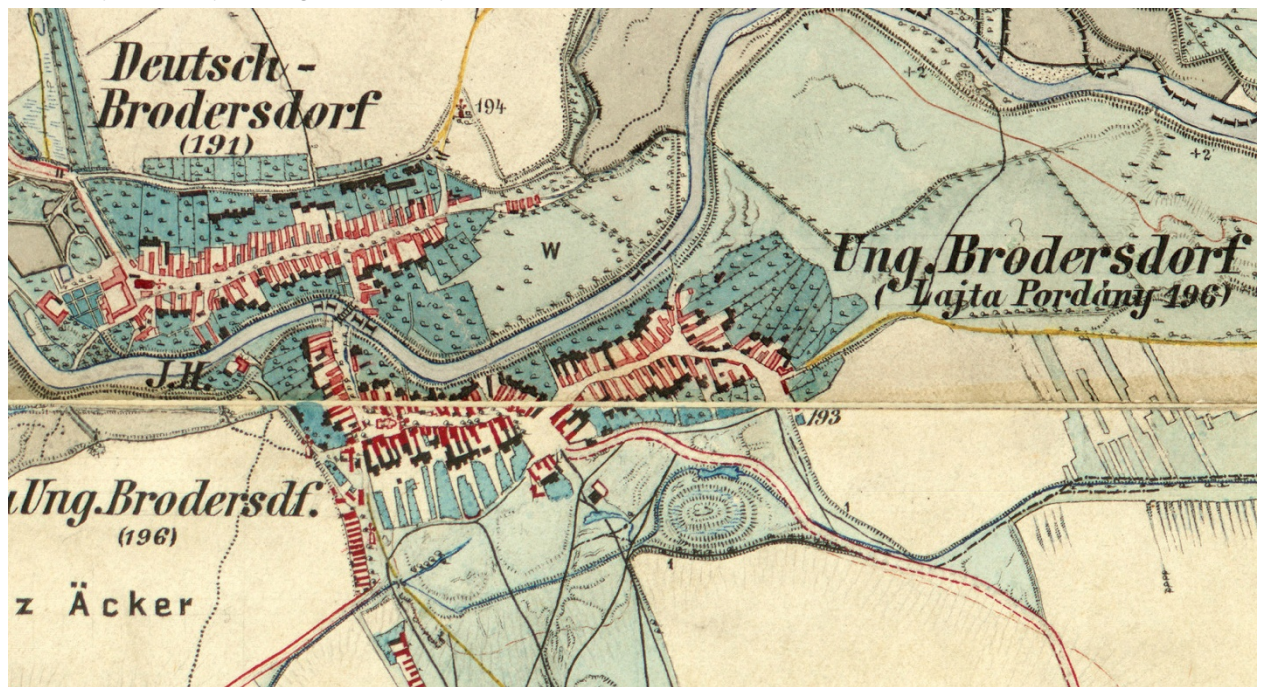
Alle oben beschriebenen baulichen Entwicklungen sind von der regionstypischen geschlossenen Baustruktur charakterisiert. Von den typischen weiß gekalkten Giebelfassaden der Streck- und Hakenhöfe sind gemäß Dehio jedoch nur noch wenige erhalten geblieben.

Zu Beginn des 20. Jahrhunderts wurden Bereiche südlich an die Hauptstraße anschließend (Teile der Waldstraße) sowie die Schulgasse und ein Teil der Badstraße in der traditionellen Bauweise (geschlossen bzw. halboffen) bebaut.

Jüngere Baustrukturen mit vorwiegend offenem Gesamteindruck und zum Teil in größerer Distanz zum historischen Ortskern gelegen, sind vorwiegend im Süden bzw. Osten von Leithaprodersdorf (z.B. Siedlung im Bereich Römerweg, Rosenweg, Hausgraben) vorhanden.

Historischer Ortsplan der Gemeinde Leithaprodersdorf (Aufnahmeblatt der Landesaufnahme, 1873)

Quelle: <http://de.wikipedia.org/wiki/Leithaprodersdorf>



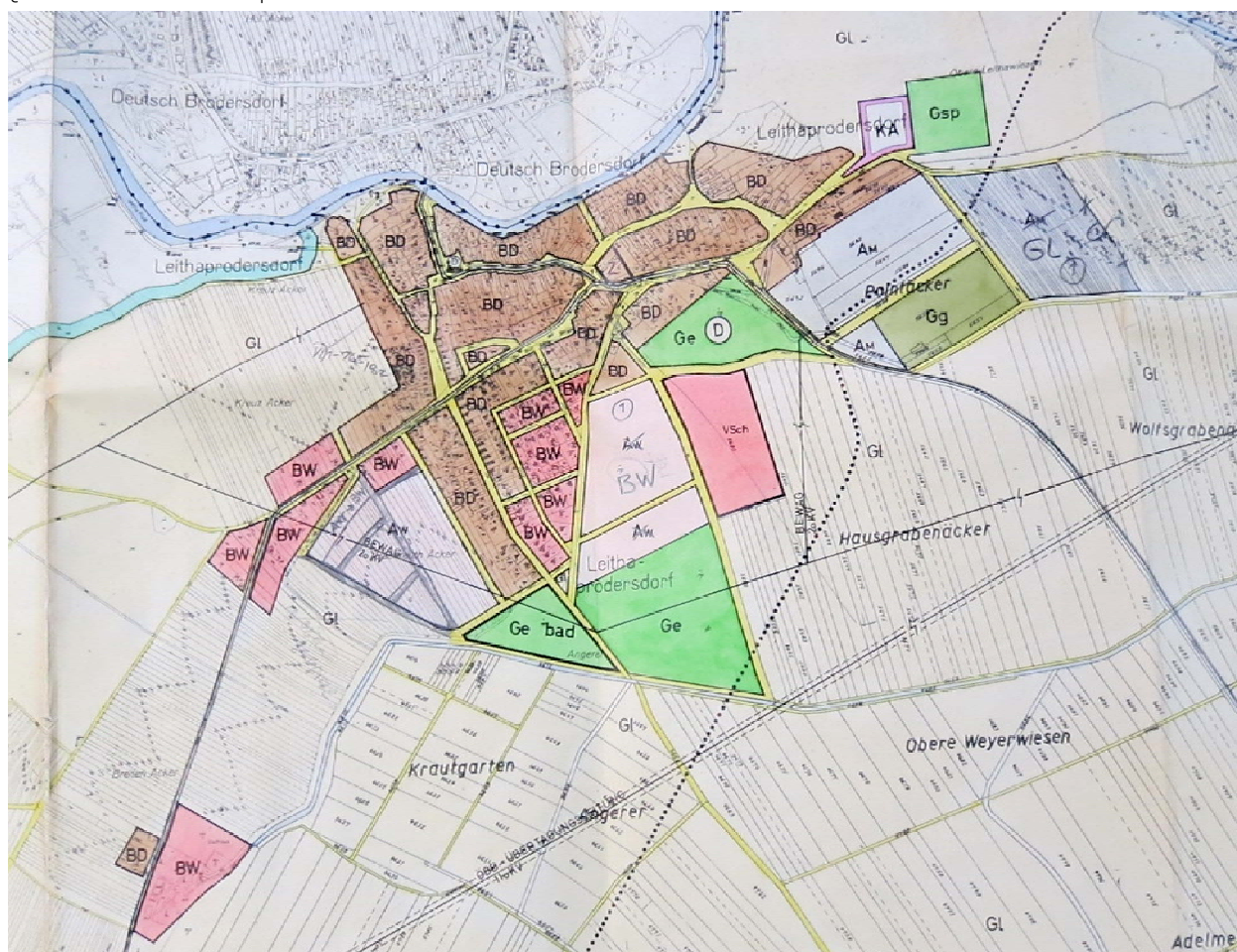
3.2. EINZELNE KRITERIEN

A.) Vorliegen einer Baulandwidmung der Kategorien BD, BW, BM, BG im ersten Flächenwidmungsplan der Gemeinde (Urfassung)

Die Urfassung des Flächenwidmungsplanes in Leithaprodersdorf stammt aus dem Jahr 1974. Von Relevanz sind die damals als BW, BD, BG oder BM gewidmeten Flächen. Aufschließungsgebiete bleiben unberücksichtigt.

Ausschnitt aus der Urfassung des FWP (1974), Gemeinde Leithaprodersdorf, ohne Maßstab,

Quelle: Gemeinde Leithaprodersdorf



B.) Lage innerhalb einer geschlossenen Siedlungsstruktur/Siedlungsverband mit überwiegendem Teil der Bauten mit einem Baubestand vor 1970

Dieses Kriterium wurde nicht flächendeckend erhoben, sondern nur in jenen Bereichen erfasst, in denen die anderen Kriterien (A, C und D) bereits erfüllt werden. Lediglich in diesen Zonen ist der Faktor Baualter für den Ortskern von Relevanz.

C.) Lage in Bezug zu den öffentlichen Einrichtungen

In der Ortskernrichtlinie sind konkret die Einrichtungen Gemeindeamt, Kindergarten, Schule und Kirche genannt. Zu mindestens 2 derartigen Einrichtungen muss ein Abstand von 500 m (wenn innerhalb der Ortsried) bzw. 300 m (wenn außerhalb der Ortsried) bestehen. Da die Überlagerung der Einzugsbereiche mit zwei öffentlichen Einrichtungen in Kombination mit der Ortsried (300 m bzw. 500 m) einen wichtigen Bearbeitungsschritt darstellt, wurde diesbezüglich ein eigener Plan erstellt (siehe Anhang).

D) Lage zu Versorgungseinrichtungen oder Anbindungen an den öffentlichen Verkehr

Hier gilt eine Distanz von max. 500 m zu Versorgungseinrichtungen (Arzt, Nahversorger etc. – Näheres siehe Kapitel 3.3) oder mindestens 300 m zu gemäß Kraftfahrliniengesetz genehmigten Bushaltestellen bzw. Bahnhöfen.

3.3. BEGRIFFSBESTIMMUNGEN GEMÄSS DEN KRITERIEN FÜR DIE GEWÄHRUNG VON ORTSKERNZUSCHLÄGEN

1. Ortsried: Ortsried entsprechend der im WebGIS des Amtes der Burgenländischen Landesregierung ausgewiesenen Riednamenkarte
2. Ortskernrelevantes Wohnbauland: Bauland gem. § 14 Abs. 3 lit. a, b, c und f Bgld. RPG (somit Planzeichen BW, BD, BG und BM gem. Bgld. PLZVO)
3. Geschlossene Siedlungsstruktur: Im Umkreis von 50 m vom betroffenen Objekt bzw. von der geplanten Objektfläche befinden sich mindestens zwei Gebäude, die vor 1970 gebaut wurden – im Umkreis von 50 m von diesen muss sich wiederum jeweils ein weiteres Gebäude befinden, das vor 1970 gebaut wurde
4. Öffentliche Einrichtung: Gemeindeamt, Kindergarten, Schule oder Kirche
5. Versorgungseinrichtung: Arzt, Spielplatz, Sportplatz, Kultur- und Kommunikationseinrichtung, Gasthaus, Greißler (Nahversorger), Post, Bank oder Trafik
6. Bushaltestelle: gemäß Kraftfahrliniengesetz genehmigte Bushaltestelle

Ein Heuriger/Schenkhaus wird dann als Gasthaus bzw. Nahversorger angesehen, wenn dieser mindestens vier Mal pro Jahr oder in Summe an zumindest 50 Tagen pro Jahr geöffnet hat.

4. GUTACHTEN

Aufgrund der in vorherigen Kapiteln dargelegten Situationen und Gegebenheiten unter Berücksichtigung der gesetzlichen Grundlagen und der Kriterien zur Gewährung von Ortskernzuschlägen lt. Schreiben der LAD-RO vom 28.11.2013, Zahl LAD/RO.WBFA2-10004-1-2013, ist festzustellen, dass die im Anhang festgelegte Abgrenzung als Ortskern zu definieren ist und die darin situierten Objekte und Freiflächen als für den Ortskern besonders erhaltenswert sind.



Eisenstadt am 04.03.2015

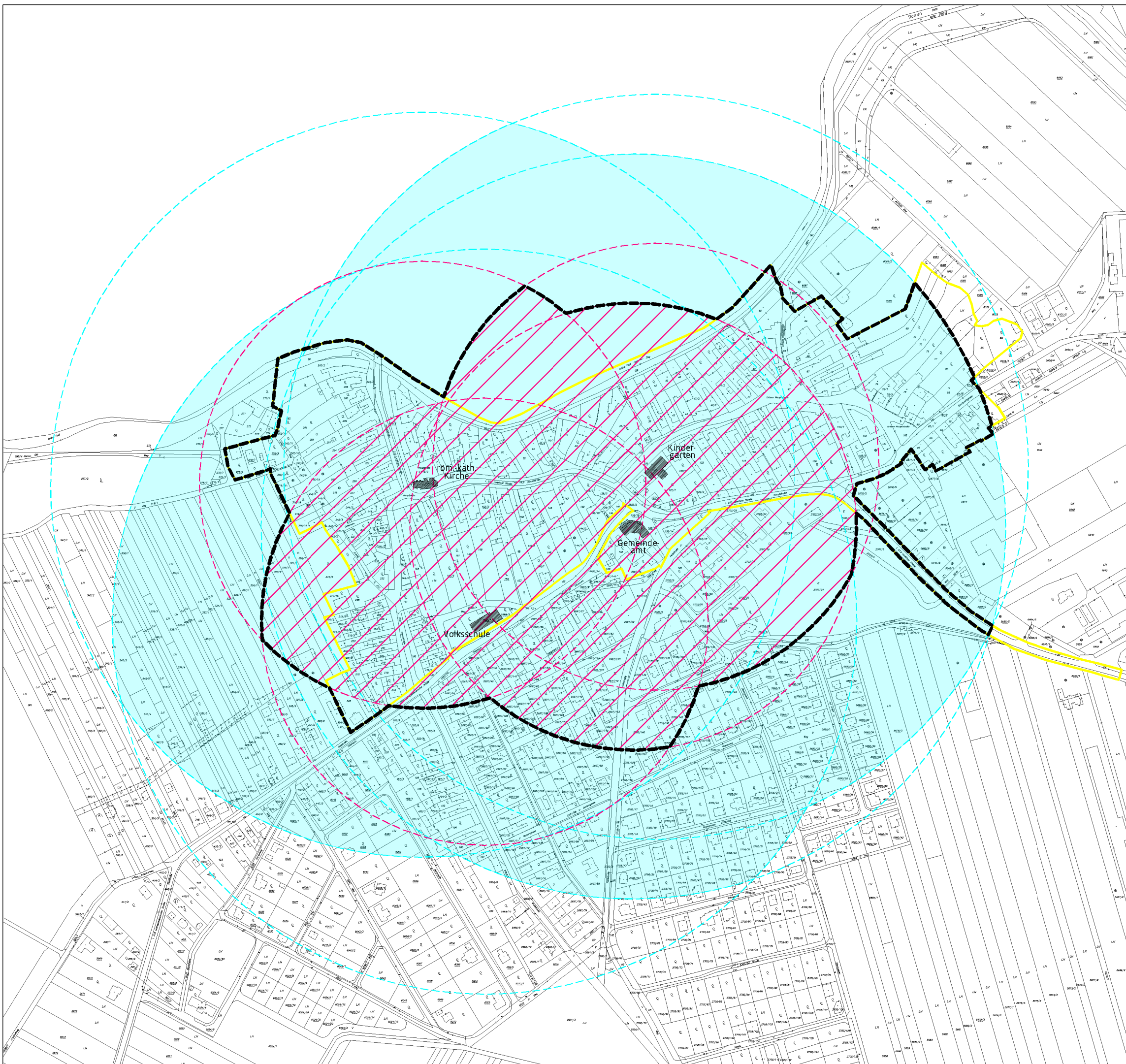
5. ANHANG

Pläne

- Kriterium C – Einzugsbereich der öffentlichen Einrichtungen, Maßstab 1:5.000
- Ortskernfestlegung Leithaprodersdorf inkl. Darstellung der Kriterien A bis D auf Grundlage der DKM mit digitalem Flächenwidmungsplan, Maßstab 1:5.000
- Ortskernfestlegung Leithaprodersdorf auf Grundlage der DKM mit digitalem Luftbild, Maßstab 1:5.000

Verortung der Fotos und Fotodokumentation

Diese können der Ortskerngesamtabgrenzung Fassung 30.10.2008 entnommen werden.

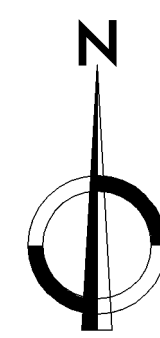


LEGENDE

- 300 m-Radius öffentlicher Einrichtungen*
- 500 m-Radius öffentlicher Einrichtungen*
- öffentliche Einrichtung*
- Ortsried
- Flächen im Einzugsgebiet von mindestens ZWEI öffentlichen Einrichtungen* mit einem Radius von 300 m
- Flächen im Einzugsgebiet von mindestens ZWEI öffentlichen Einrichtungen* mit einem Radius von 500 m
- Flächen im Einzugsbereich von mindestens ZWEI öffentlichen Einrichtungen* - innerhalb der Ortsried max. 500 m Distanz, außerhalb der Ortsried max. 300 m Distanz

Zu *: ortskernrelevante öffentliche Einrichtungen lt. Kriterien der Bgld. Landesregierung Gemeindeamt, Kindergarten, Schule oder Kirche

Plangrundlagen:
 Digitale Katastermappe (DKM), Stand 2014, Quelle: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (BEV)/Gemeinde Leithaprodersdorf
 Digitaler Flächenwidmungsplan in der Fassung der 9. Änderung, Stand 2014, Quelle: Amt der Bgld. Landesregierung/Gemeinde Leithaprodersdorf



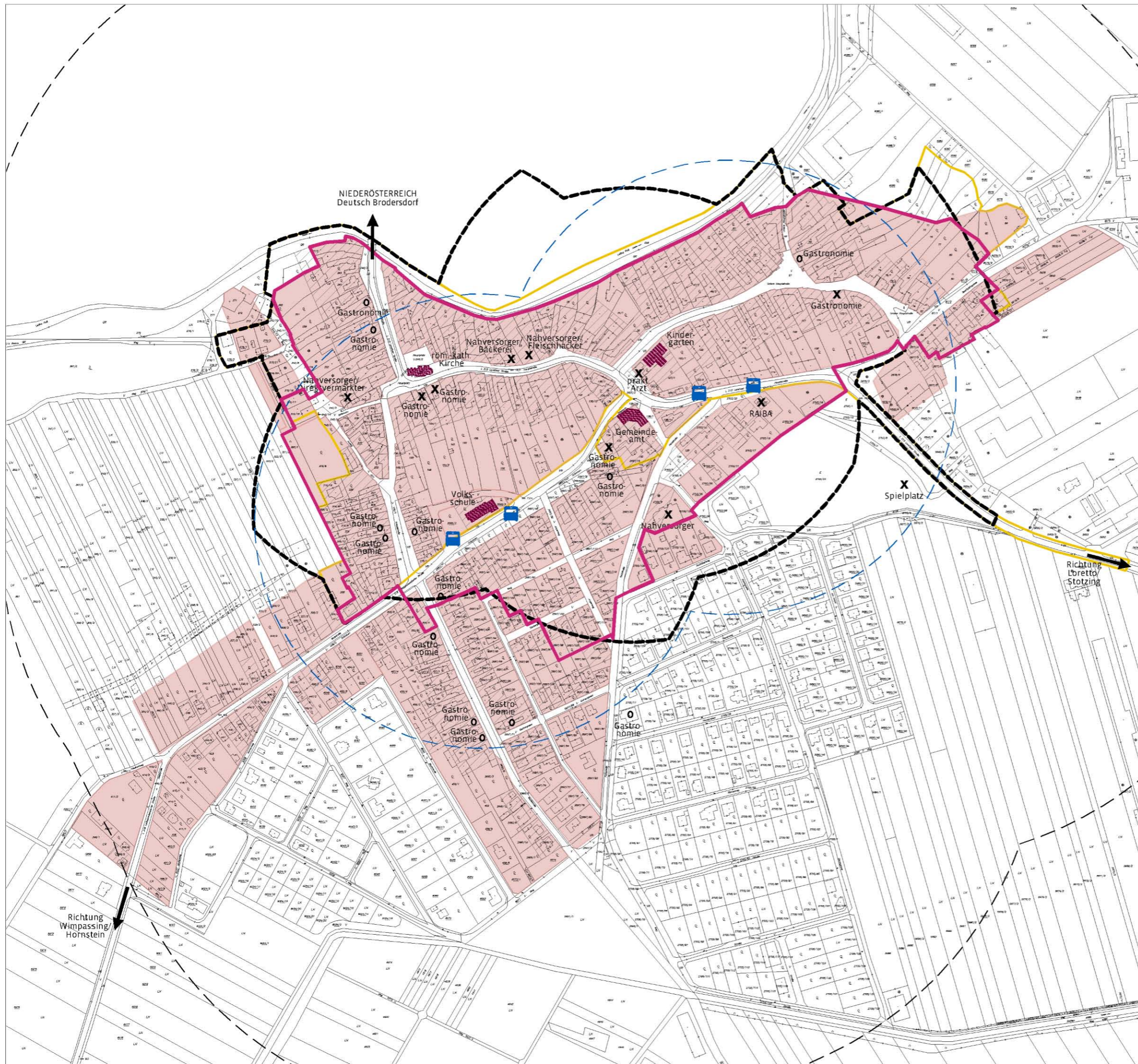
GEMEINDE LEITHAPRODERSDORF

KRITERIUM C













EINZUGSBEREICH DER ÖFFENTLICHEN EINRICHTUNGEN

Maßstab 1:5.000
Stand 17.03.2014

**A I R K O M M U N A L - U N D
 R E G I O N A L P L A N U N G G M B H**
 ARCHITEKTUR | INFRASTRUKTUR | RAUMPLANUNG



LEGENDE

-  Abgrenzung Ortskernfestlegung
-  öffentliche Einrichtung gemäß Ortskernkriterien: Gemeindeamt, Kindergarten, Schule oder Kirche (Quelle: eigene Erhebung/digitaler FWP**)
-  ortskernrelevantes Bauand (BW, BD, BG und BM) gemäß Flächenwidmungsplan 1972 (Urfassung)
-  Ortsried (Quelle: Burgenländische Landesregierung, Stand 2011)
-  ortskernrelevante Versorgungseinrichtung (Quelle: eigene Erhebung/www.leithaprodersdorf.at/)
-  ortskernrelevante Versorgungseinrichtung - Heuriger/Buschenschank (relevant aufgrund der Häufigkeit bzw. Dauer der periodischen Öffnungszeiten) (Quelle: eigene Erhebung/www.leithaprodersdorf.at/)
-  Bushaltestelle (Quelle: eigene Erhebung/www.vor.at)
-  Bahnhof/Haltestelle (Quelle: eigene Erhebung/www.vor.at)
-  Einzugsbereich von min. 2 öffentlichen Einrichtungen* gemäß Ortskernrichtlinie unter Berücksichtigung der Ortsried (500 m innerhalb, 300 m außerhalb)
-  Einzugsbereich ortskernrelevante Versorgungseinrichtungen (500 m Radius)
-  Einzugsbereich Bushaltestellen/Bahnhof (300 m Radius)
-  geschlossene Siedlungsstruktur mit Baubestand vor 1970 gemäß Ortskernrichtlinie; wurde nicht flächendeckend, sondern nur im "vorselektierten" Bereich erfasst - siehe zur Vorselektion den Plan 'Kriterium C - Einzugsbereich der öffentlichen Einrichtungen' (Quelle: eigene Erhebung)

Zu *: ortskernrelevante öffentliche Einrichtungen lt. Kriterien der Bgld. Landesregierung Gemeindeamt, Kindergarten, Schule oder Kirche

Plangrundlagen:
Digitale Katastermappe (DKM), Stand 2014, Quelle: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (BEV)/Gemeinde Leithaprodersdorf

**Digitaler Flächenwidmungsplan in der Fassung der 2. Änderung, Stand 2011, Quelle: Amt der Bgld. Landesregierung/Gemeinde Leithaprodersdorf



GEMEINDE LEITHAPRODERSDORF

ORTSKERNGESAMTABGRENZUNG













Maßstab 1:5.000 Stand 17.03.2014



AIR K O M M U N A L - U N D
R E G I O N A L P L A N U N G G M B H
A R C H I T E K T U R | I N F R A S T R U K T U R | R A U M P L A N U N G



LEGENDE

-  Abgrenzung Ortskernfestlegung
-  öffentliche Einrichtung gemäß Ortskernkriterien: Gemeindeamt, Kindergarten, Schule oder Kirche (Quelle: eigene Erhebung/digitaler FWP**)
-  ortskernrelevantes Bauland (BW, BD, BG und BM) gemäß Flächenwidmungsplan 1972 (Urfassung)
-  Ortsried (Quelle: Burgenländische Landesregierung, Stand 2011)
-  ortskernrelevante Versorgungseinrichtung (Quelle: eigene Erhebung/www.leithaprodersdorf.at/)
-  ortskernrelevante Versorgungseinrichtung - Heuriger/Buschenschank (relevant aufgrund der Häufigkeit bzw. Dauer der periodischen Öffnungszeiten) (Quelle: eigene Erhebung/www.leithaprodersdorf.at/)
-  Bushaltestelle (Quelle: eigene Erhebung/www.vor.at)
-  Bahnhof/Haltestelle (Quelle: eigene Erhebung/www.vor.at)
-  Einzugsbereich von min. 2 öffentlichen Einrichtungen* gemäß Ortskernrichtlinie unter Berücksichtigung der Ortsried (500 m innerhalb, 300 m außerhalb)
-  Einzugsbereich ortskernrelevante Versorgungseinrichtungen (500 m Radius)
-  Einzugsbereich Bushaltestellen/Bahnhof (300 m Radius)
-  geschlossene Siedlungsstruktur mit Baubestand vor 1970 gemäß Ortskernrichtlinie; wurde nicht flächendeckend, sondern nur im "vorselektierten" Bereich erfasst - siehe zur Vorselektion den Plan 'Kriterium C - Einzugsbereich der öffentlichen Einrichtungen' (Quelle: eigene Erhebung)

Zu *: ortskernrelevante öffentliche Einrichtungen lt. Kriterien der Bgld. Landesregierung Gemeindeamt, Kindergarten, Schule oder Kirche

Plangrundlagen:
 Digitale Katastermappe (DKM), Stand 2014, Quelle: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (BEV)/Gemeinde Leithaprodersdorf
 **Digitaler Flächenwidmungsplan in der Fassung der 2. Änderung, Stand 2011, Quelle: Amt der Bgld. Landesregierung/Gemeinde Leithaprodersdorf



GEMEINDE LEITHAPRODERSDORF

ORTSKERNGESAMTABGRENZUNG
auf digitalem Luftbild

M 1:5.000 Stand 17.03.2014

 **A I R K O M M U N A L - U N D**
R E G I O N A L P L A N U N G G M B H
ARCHITEKTUR | INFRASTRUKTUR | RAUMPLANUNG