RAUMPLANUNG
S C H W A R T Z
N E U B A U E R

Örtliches Entwicklungskonzept

Bad Tatzmannsdorf

Gesetzliche Grundlage:

Landesentwicklungsprogramm 2011
LGBl. Nr. 71/2011

Ziele und Erläuterungen

zum Beschluss

in der Gemeinderatssitzung am 13.03.2019

06.03.2019 GZ: R1729

Inhaltsverzeichnis

Vorwort 3
Verfahrensablauf 4
Einleitung zu den Zielen und der Wirkung des ÖEK 5
Ziele für die örtliche Raumplanung 6
1. Leitziele 6
2. Entwicklungsziele und Funktionsfestlegungen 6
2.1. Ziele für die Siedlungsgebiete 6
2.2. Ziele für das Grünland und für innerörtliche Grünelemente 7
2.3. Funktionenfestlegungen 7
3. Planungsgrundsätze für Umwidmungen und Grenzen 10
3.1. Baulandmobilisierung, öffentliches Interesse 10
3.2. Siedlungs- und Funktionsgrenzen 11
Allgemeine Anmerkungen zu den Zielen 12
Erläuterungen zu den Leitzielen 12
Erläuterungen zu den Entwicklungszielen 12
Erläuterungen zu den Planungsgrundsätzen 12
Grundlagenanalyse 13
Lage in der Region – Umlandbeziehungen – Verkehrsanbindung 13
Bevölkerung 15
Analyse der Bevölkerungsentwicklung 15
Entwicklung der Haushaltsanzahl 18
Angestrebte räumliche Entwicklung im Hinblick auf die Bevölkerung 21
Naturraum 22
Naturschutz 22
Gewässer 24
Wald 27
Landschaftsschutz / Landschaftsbild 28
Angestrebte räumliche Entwicklung im Hinblick auf den Naturraum 29
Kultur und Soziales 30
Bildung und Gesundheit 30
Kulturelles Leben und Freizeit 30
Denkmalschutz 31
Angestrebte räumliche Entwicklung im Hinblick auf kulturelle und soziale Aspekte 32
Dokumentation Leitbilderstellung Erholung/Freizeit vom 27.6.2018 (3. BA-Sitzung) 32
Wirtschaft 34
Tourismus 34
Handel / Nahversorgung 36
Industrie, produzierendes Gewerbe und Transport 37
Landwirtschaft 37
Angestrebte räumliche Entwicklung im Hinblick auf die Wirtschaft 38
Dokumentation Leitbilderstellung Wirtschaft vom 27.6.2018 (3. BA-Sitzung) 39
Baulandbedarf 42
Baulandflächenbilanz 42
Bautätigkeit 42
Baulandbedarfsabschätzung 42
Siedlungsstruktur 46
Siedlungsbestand 46
Freihaltebereiche 47
Entwicklungspotenziale 48
Rückentwicklungspotenziale und Baulandmobilisierung 48
Siedlungsgrenzen / Entwicklungsgrenzen 49
Ausfertigung 50
Anhang 50

Vorwort

Auf Grundlage des Landesentwicklungsprogramms 2011 erlässt die Gemeinde Bad Tatzmannsdorf im eigenen Wirkungsbereich das gegenständliche Örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK).

Das Örtliche Entwicklungskonzept besteht aus einer planlichen Darstellung (im Maßstab 1:5.000) und einem Textteil, in denen die Entwicklungsziele und die Vorgaben für die Flächenwidmung formuliert bzw. abgebildet sind, sowie den Erläuterungen.

Die Erarbeitung des ÖEKs erfolgte in insgesamt sieben Sitzungen des Bauauschusses, unter Vorsitz von Herrn Bürgermeister Mag. Gert Polster und unter Leitung von Herr Bauausschussobmann Gemeinderat Franz Nicka, und in weiteren, themenbezogenen Besprechungsterminen. Der Entwurfsprozess wurde fachlich von der RSN Raumplanung ZT GmbH begleitet. Die am 13.03.2019 beschlossene Endfassung wird dem Amt der Bgld. Landesregierung, Referat Raumplanung zur Konsultation übermittelt.

Mit dem ÖEK wird eine möglichst hohe Planungssicherheit für künftige Flächenwidmungsplanänderungen angestrebt. Das nächste Flächenwidmungsplan-Änderungsverfahren, das ist die 12. Änderung des Digitalen Flächenwidmungsplans, soll im Jahr 2019 eingeleitet werden.

Bei der Erstellung des Örtlichen Entwicklungskonzepts waren vielfältige, überörtliche Interessen, insbesondere die Ziele des Landesentwicklungsprogramms 2011, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Dazu zählen vor allem die Bestimmungen zur Schaffung von kompakten Siedlungsstrukturen und Gliederung dieser mit Grünräumen.

Besondere Schwerpunkte der Bearbeitung lagen auch in der strategischen Vorgangsweise zur Mobilisierung von Baulandreserven, inklusive Abbau des nicht mobilisierbaren Baulandüberhangs, in der Festlegung der Siedlungsgrenzen und in der Definition der Funktionen für die einzelnen Zonen des Siedlungsgebiets.

Insgesamt konnte ein für die Gemeinde Bad Tatzmannsdorf zukunftsweisendes, problemorientiert auf einer fachlichen Grundlagenanalyse aufbauendes, Örtliches Entwicklungskonzept erarbeitet werden.

Der Planungshorizont des ÖEK umfasst ca. zehn Jahre. Spätestens dann soll eine Revision mit Überprüfung der Zielerreichung und Analyse allenfalls geänderter Rahmenbedingungen vorgenommen werden. Empfohlen wird auch, nach fünf Jahren bzw. nach Vorlage einer einschlägigen Gesetzesnovelle eine zwischenzeitliche Evaluierung vorzunehmen, um allenfalls erforderliche Nachjustierungen vornehmen zu können.

Dipl.-Ing. Martin Schwartz

Dipl.-Ing. Georg Prem

Verfahrensablauf

1. Beauftragung des Ziviltechnikerbüros Raumplanung Schwarz Neubauer (RSN Raumplanung ZT GmbH) am 7.9.2017 zur fachlichen Beratung und Erstellung des ÖEK in Zusammenarbeit mit dem Bauausschuss (Vorbesprechung am 17.1.2018).
2. Abhaltung von vier Bauausschusssitzungen (28.2.2018, 2.4.2018, 27.6.2018, 26.9.2018).
3. Dazwischen Abstimmungsgespräche mit touristischen Leitbetrieben und am 15.5.2018 mit dem Referat Raumplanung des Amts der Landesregierung.
4. Vorstellung des Entwurfs in der fünften, erweiterten Bauausschusssitzungen am 17.10.2018, zu dem alle Gemeinderatsmitglieder eingeladen waren.
5. Behandlung in der Gemeinderatssitzung am 7.11.2018, Vertagung
6. Abhaltung der 6. Bauausschusssitzung, Präzisierungen
7. Beschlussfassung des Auflageentwurfs in der Gemeinderatssitzung am 12.12.2018
8. Öffentliche Vorstellung des ÖEK-Auflageentwurfs für die Bevölkerung am 11.1.2019
9. 4 Wochen öffentliche Auflage des ÖEK-Auflageentwurfs zur Einsichtnahme und Abgabe von schriftlichen, begründeten Stellungnahmen
10. Abhaltung von Planersprechtagen am 25.01.2019 und am 28.02.2019 zur Individualberatung betroffener Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer hinsichtlich Flächenwidmung und Baulandmobilisierung
11. Behandlung der schriftlich eingelangten Stellungnahmen zum Auflageentwurf und der bei den Planersprechtagen vorgebrachten Anliegen in der siebenten Bauausschusssitzung am 19.02.2019
12. Endbeschlussfassung des ÖEKs durch den Gemeinderat in der Sitzung am 13.03.2019

<u>Ausblick:</u>

13. Übermittlung des ÖEKs an das Amt der Landesregierung zur Kenntnisnahme und Vorabstimmung des nächsten Flächenwidmungsplan-Änderungsverfahrens gemäß § 19 Bgld. RPG.
14. Laufendes Monitoring im Zuge der örtlichen Raumplanung und der Dorferneuerung.
15. Empfohlen wird eine Evaluierung bei Vorlage einer einschlägigen Gesetzesnovelle oder eine Halbzeitevaluierung nach ca. fünf Jahren, also spätestens im Jahr 2024. Gegebenenfalls Nachjustierungen.
16. Revision bis Ende 2026 gemäß RPG 2019 auf Basis einer neuen Grundlagenerhebung und -analyse.

Einleitung zu den Zielen und der Wirkung des ÖEK

Das ÖEK baut auf der fachlichen Grundlagenanalyse auf. Es umfasst sowohl textlich formulierte, als auch planlich dargestellte Ziele und die zugehörigen Umsetzungsstrategien (vor allem Maßnahmen der Flächenwidmung).

Die Ziele des ÖEKs bilden die im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde formulierten Grundsätze der räumlichen Entwicklung der Gemeinde. Diese Ziele des ÖEKs wirken auf zwei Weisen auf die Flächenwidmungsplanung:

1. Gestaltungsspielraum der Gemeinde: Die Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes und des Landesentwicklungsprogramms 2011 gelten für das gesamte Burgenland. Die Ziele des ÖEK geben ergänzend dazu die – von den örtlichen Gegebenheiten abgeleiteten und auf die Gemeinde zugeschnittenen – Kriterien vor, nach denen die Flächenwidmung im eignen Wirkungsbereich zu erfolgen hat.
2. Finaler Determinismus – Begründung des öffentlichen Interesses bei Umwidmungen: Die Festlegung von Zielen dient auch der fachlichen Begründung, dass die davon abgeleiteten Umwidmungen in Übereinstimmung mit den öffentlich-siedlungspolitischen Interessen erfolgen. Damit soll eine höchstmögliche Rechtssicherheit für die Gemeinde und die Grundbesitzenden bzw. Bauwerbenden erreicht werden.

Dorferneuerung:

Ein Dorferneuerungsplan wurde in der Gemeinderatssitzung vom 10.7.1993 beschlossen. In der Sitzung vom 24.6.2004 wurde dieser, betreffend das Pfarrzentrum, ergänzt. Als letzte Maßnahme wurde um 2008 der Hauptplatz umgebaut. Ein aktuelles Dorferneuerungsleitbild, das laut Landesentwicklungsprogramm 2011 (Pkt. 4.1.1.1) im ÖEK zu berücksichtigen wäre, liegt nicht vor.

Hinweise:

Kompetenzbereich / eigener Wirkungsbereich: Um die Übersicht über die Kompetenzverteilung behalten zu können und um den Zielekatalog möglichst übersichtlich zu halten, ist die Wiederholung der allgemein gültigen Zielsetzungen der überörtlichen Raumplanung und verwandter Disziplinen dazu (z. B. Naturschutz, Gewässerschutz) in den Zielsetzungen des ÖEKs nicht vorgesehen.

Monitoring: Das Örtliche Entwicklungskonzept kann nicht alle künftigen Entwicklungen berücksichtigen und ist daher stets in Bezug auf die Aktualität der Ziele und die Wirksamkeit der Maßnahmen (z. B. Festlegungen im ÖEK oder im Flächenwidmungsplan) hin zu überprüfen und gegebenenfalls zu aktualisieren.

Ziele für die örtliche Raumplanung

1. Leitziele

1. Bestmögliche Nutzung und Gestaltung des Gemeindegebiets unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen, touristischen, sozialen, kulturellen und gesellschaftlichen Entwicklung, sowie deren Veränderungen.
2. Positive Entwicklung der Bevölkerungszahl: plus 200 Hauptwohnsitzfälle bis 2028. Langfristig angestrebt werden bis zu 2.500 Personen (Summe Haupt- und Nebenwohnsitzfälle).
3. Erhaltung der Kulturlandschaft und Bewahrung des ausgewogenen Naturhaushalts als Lebensgrundlage und Erholungsraum der Bevölkerung und als Grundlage für den Tourismus. Gliederung des Siedlungsgebiets mit Grünraumelementen, wie zum Beispiel Erholungsgebiete, Parkanlagen, Hausgärten, Grüngürtel und landwirtschaftlich genutzte Grünflächen.
4. Stärkung der Gemeinde als Tourismusstandort gemäß dem parallel zum Örtlichen Entwicklungskonzept erstellten Tourismuskonzept.
5. Schaffung und Sicherung der räumlichen Voraussetzungen für eine bedarfsorientierte, technische und soziale Grundausstattung, sowie für eine ausreichende Grundversorgung.

2. Entwicklungsziele und Funktionsfestlegungen

2.1. Ziele für die Siedlungsgebiete

1. Tourismus: Die Standorte der touristischen Leitbetriebe (*Reduce Gesundheitsressort / Kurbad Tatzmannsdorf AG, PVA/SKA, Reiters Reserve, AVITA-Ressort / Therme*) und die Sportarena sind abzusichern. Im Bedarfsfall sollen bei Übereinstimmung mit dem Tourismuskonzept der Gemeinde die bestehenden Standorte ausgebaut werden können. Als Reservefläche, auch für größere Betriebe, ist der unbebaute Bereich zwischen Jormannsdorferstraße und dem Konrad Lorenz-Weg vorgesehen. Für weitere Betriebe sind entlang der Jormannsdorferstraße Flächenreserven vorgesehen. Kleinbetriebe sind in allen Ortsteilen erwünscht.
2. Gewerbe: Die von Kleinbetrieben dominierten, häufig mit dem Tourismus in Verbindung stehende Siedlungsteile, sollen erhalten und im Bedarfsfall für die Ansiedelung neuer Betriebe erweitert werden. Überwiegend wird eine Mischstruktur angestrebt, in der Handwerks-, Gastronomie-, Handels- und Dienstleitungsbetriebe gemeinsam mit Wohnnutzungen anzutreffen sind. Ausgenommen sind Gebiete mit dominierender Wohnfunktion, wo nur solche Kleinstbetriebe (insb. Ein-Personen-Unternehmen) vorgesehen sind, die sich in die Widmungsart Wohngebiet einordnen lassen (unter Beachtung einer allfälliger Neudefinition gemäß RPG-Novelle).
3. Landwirtschaft: Innerorts sollen die bestehenden Betriebe abgesichert werden. Bei Betriebsauflösung sind Nachfolgenutzungen anzustreben.

4. Wohnen: Beinahe alle Siedlungsbereiche eignen sich für Haupt- und Nebenwohnsitze. Ausgenommen davon sind insbesondere die Standorte für Leitbetriebe und Sportanlagen. Die großflächig unbebauten, innerörtlichen AW-Gebiete sollen schrittweise bebaut und mit Grünlandwidmungen gegliedert werden. Um eine kompakte Siedlungsstruktur zu schaffen, sollen vorrangig bereits aufgeschlossene Bereiche und jene Bereiche, die mit möglichst geringen Erschließungskosten aufgeschlossen werden können, entwickelt werden. Ein ausgewogenes Verhältnis zwischen freistehenden Einfamilienhausgebieten und verdichteten Siedlungsgebieten ist unter Beachtung der Bebauungsrichtlinien anzustreben. Bei Einzelwidmungen ist besonders auf die künftige Erschließbarkeit der übrigen Baulandflächen zu achten. Für nicht erschlossene, unbebaute Baulandflächen, die deutlich über den Baulandbedarf für die nächsten zehn Jahre hinausgehen und für die mit keiner zwischenzeitlichen baulichen Entwicklung zu rechnen ist, sind Rückwidmungen in Grünland anzustreben.

2.2. Ziele für das Grünland und für innerörtliche Grünelemente

1. Sportanlagen, Parks und Erholungsgebiete sind für die Tourismusfunktion und für die Wohnbevölkerung zu erhalten und im Bedarfsfall zu erweitern.
2. Geeignete Standorte für Alternativenergieversorgungsanlagen sind im Anlassfall zu schaffen.
3. Für landwirtschaftliche Betriebe, die aufgrund der Nähe zu konkurrierenden Nutzungen (insb. Wohnen) in ihrer Entwicklung behindert werden, sollen im Bedarfsfall Aussiedelstandorte mit ausreichendem Abstand zu Siedlungs- und Siedlungserweiterungsgebiete geschaffen werden.

2.3. Funktionenfestlegungen

Für die jeweiligen, in eckiger Klammer beschrifteten Bereiche in der zugehörigen Plandarstellung, sind nachfolgende Funktionen vorgesehen:

B: Reine Betriebsfunktion (ohne Wohnen)

[B1] ehem. Mineralwasserabfüllanlage: Betriebliche Nachnutzung vorgesehen. Kein Erweiterungspotenzial über das bestehende Grundstück hinaus.

D: Dörflich geprägte Mischfunktion

[D1] Jormannsdorf: Wohnen, Landwirtschaft, Kleingewerbe u.a.; Anpassungen zum Wohngebiet hin.

[D2] Jormannsdorf: Sicherung des landwirtschaftlichen Betriebs, solange dieser aktiv bewirtschaftet wird. Allenfalls Nachnutzung [M2].

[D3] Sicherung des landwirtschaftlichen Betriebs, solange dieser aktiv bewirtschaftet wird. Puffer zu Wohnzonen einhalten. Erweiterung nach Osten möglich. Allenfalls Nachnutzung Wohnen.

[D4] Sulzriegel: Wohnen, Landwirtschaft, Kleingewerbe/Dienstleistungen, Gastronomie, siedlungsverträgliche Tierhaltung, Dorfplatz u.a.; in den Randbereichen Übergangsbereiche zu reinen Wohnnutzungen.

M: Übergeordnete Mischfunktion

[M1] Mischzone Jormannsdorf: Dienstleistungen, Handel, Transport, Gärtnerei, Wohnen, Dorfplatz u.a.

[M2] Mischzone Jormannsdorf-B50: Handel, Gastronomie, Wohnen, kommunaler Lagerplatz u.a. Dazwischen Landwirtschaft [D2], solange der Betrieb aktiv bewirtschaftet wird. Östlich des Schlosses Jormannsdorf ist die Hochwassergefährdung nahe dem Tschabach zu beachten.

[M3] Mischzone Hauptstraße: Handel, Gewerbe, Gastronomie, Wohnen, landwirtschaftlicher Altbestand u.a.

tM: Touristisch geprägte Mischfunktion

[tM1] Mischzone Jormannsdorferstraße: Beherbergung/Gastronomie, Wohnen, Dienstleistungen.

[tM2] Mischzone Konrad Lorenz-Weg / Albert Schweitzer-Weg: Beherbergung/Gastronomie, Wohnen, Dienstleistungen.

[tM3] Mischzone Sulzriegel-Schluchten: Beherbergung/Gastronomie, Wohnen, Dienstleistungen.

T: Tourismus- und Erholungsfunktion

[T1] Kurbetrieb, Gesundheitsdienstleistungen, Beherbergung/Gastronomie, Kulturveranstaltungen. Erweiterung nach Norden (dafür Rücknahme Wohnen [R4] im Osten in der KG Sulzriegel).

[T2] Therme, Freibad, Sport, Freilichtmuseum, Beherbergung/Gastronomie (interkommunale Entwicklung), Gesundheitsdienstleistungen. Lückenfüllung und Neufestlegung der Abgrenzung zur Erholungsfunktion [erh].

[T3] Jormannsdorferstraße: Beherbergung/Gastronomie im Süden. Reservefläche für touristische (Groß-)Betriebe im Norden.

[T4] PVA/SKA: Gesundheitsdienstleistungen inkl. Beherbergung.

[T5] Merkur: Gesundheitsdienstleistungen. Ansonsten gilt [T6].

[T6] Reiters Reserve: Beherbergung/Gastronomie/Erholung in Verbindung mit Sport (insbesondere Golf und Reitsport), Streichelzoo und zugehörige, extensiv-landwirtschaftliche Tierhaltung (Schaubetrieb). Langfristige Erweiterungsmöglichkeit. Energieproduktion aus erneuerbaren Energieträgern.

[T7] Betriebsinfrastruktur (Bauhof) zu [T6].

W: Wohnfunktion

[W1] Wohnen (Jormannsdorf) inkl. Gastronomie (Unterhang): Maßvolle Nachverdichtung insb. durch Lückenschließung.

[W2] Wohnen (Jormannsdorf): Maßvolle Nachverdichtung insb. durch Lückenschließung. Verschiebung nördlich des Schlosses (siehe [R2]).

[W3] Wohnen (Jormannsdorf, Siedlungssplitter an der B50), keine Erweiterung nach Norden.

[W4] Wohnen (Jormannsdorf, L424 nach Sulzriegel): Auffüllung innerhalb der Siedlungsgrenzen.

[W5] Wohnen [Jormannsdorf, Sulzriegel): Auffüllung und Nachverdichtung innerhalb der Siedlungsgrenzen. Erarbeitung von Siedlungskonzepten vor Erschließung der AW-gewidmeten Gebiete.

[W6] Wohnen (Jormannsdorf-Tschabach): Auffüllung innerhalb der Siedlungsgrenzen.

[W7] Wohnen (Sulzriegel): Zuerst Auffüllung innerhalb der Siedlungsgrenzen.

[W8] Wohnen (Sulzriegel-Süd): Maßvolle Nachverdichtung insb. durch Lückenschließung. Erhalt des Dorfladens. (Geht im Süden in [W10] über.)

[W9] Wohnen (Bad Tatzmannsdorf West): Maßvolle Nachverdichtung insb. durch Lückenschließung.

[W10] Wohnen (Bad Tatzmannsdorf Ost): Maßvolle Nachverdichtung insb. durch Lückenschließung. Erhalt der bestehenden, landwirtschaftlichen Betriebe (inkl. Hofladen und Schänke) und der Gastronomie- und der Beherbergungsbetriebe. Bei Beendigung des Betriebs/Gewerbes kann die jeweilige Widmungsinsel zu Wohnen geändert werden. Schaffung einer kompakten Siedlungsstruktur und Strukturierung des Siedlungsgebiets mit Grüninseln. Erarbeitung von Siedlungskonzepten vor Erschließung der AW-gewidmeten Gebiete. (Geht im Norden in [W8] und im Süden in [W12] über.)

[W11] Wohnen (Bad Tatzmannsdorf Südwest), untergeordnet Privatzimmervermietung: Auffüllung innerhalb der Siedlungsgrenzen.

[W12] Wohnen (Bad Tatzmannsdorf Süd): Auffüllung und Nachverdichtung innerhalb der Siedlungsgrenzen. Erarbeitung von Siedlungskonzepten vor Erschließung der AW-gewidmeten Gebiete. (Geht im Norden in [W10] über). Kommunale Einrichtungen (Feuerwehr) im Süden nahe der Landesstraße.

Z: Zentrumsfunktion

[Z1] Ortszentrum: Wohnen, Verwaltung, Veranstaltungen, Gastronomie/Beherbergung, Dienstleistungen, Handel u.v.m.; Erweiterung nach Nordwesten.

[Z2] Kirchenstraße: Kulturelle / soziale Nutzungen, Schule/Kindergarten, Seelsorge.

f: Grünlandsondernutzungen für Freizeit- und Erholungsfunktion

[f1] Allgemeine Sportanlage mit touristischem Schwerpunkt in Verbindung mit Camping (interkommunale Entwicklung).

[f2] Interkommunale Tourismusbahn / Museumsbahn: touristisches Folgeprojekt / Innovationsprojekt vorgesehen (Vorbehaltsfläche für Verkehrsprojekt)

[f3] Promenade „Josef Hölzel-Allee“: Freizeitweg Thermenhang–Jormannsdorf

[f4] Park- und Sportanlagen im Umfeld der Kurbetriebe inkl. Zufahrt.

[f5] Sportarena / Thermenhang.

[f6] Veranstaltungen, Kultur.

[f7] Angel-, Eis- und Stocksport. Im Bedarfsfall maßvolle Erweiterungen zulässig.

[f8] Golfsport und Erholung

R: Rücknahme von Nutzungsprivilegien (Rückwidmungen)

[R1] AW: fehlende Infrastruktur, fehlendes Gesamtkonzept, mangelhafte Zufahrt, Erhalt der Streuobstwiesen. In den Randbereichen zum Bauland weiterhin: Hausgärten und Nebengebäude zulässig

[R2] AW/BF: Das Umfeld des Schlosses soll als Park erhalten bleiben, da eine unmittelbar anschließende Bebauung für Wohnnutzung das bestehende Ortsbild mit dem dominanten Schloss negativ beeinträchtigen würde. Im Osten ist die Hochwassergefährdung nahe dem Tschabach zu berücksichtigen. Als teilweise Kompensation für die Rückwidmung soll das Bauland im Norden bis zum dortigen Weg verschoben werden, über diesen auch der erforderliche Kanalanschluss hergestellt werden kann.

[R3] AF: Der südliche Bereich (nahe der Therme) soll mit einer Flächenrochade zu einer kompakteren Baulandgrenze führen (Neuwidmung von Bauland auf GNr. 299/46). Der nördliche Bereich liegt direkt an der Promenade „Josef Hölzel-Allee“: hier soll keine weitere Bebauung erfolgen, die noch näher zur Lärm emittierenden B50 heranrücken würde.

[R4] AF: Neustrukturierung des Baulands zur Schaffung einer kompakten Siedlungsstruktur. Rücknahme im Südosten (bewaldete Hanglage).

[R5] AW/BF: Schaffung einer kompakten Siedlungsstruktur und Strukturierung des Siedlungsgebiets mit Grüninseln (im Randbereich auch für Hausgärten nutzbar).

[R6] AW: Nutzung als Kleingärten aufgrund der kleinteiligen Grundstücksstruktur und der teilweisen Bestandsnutzung für Gärten.

[R7] AW/BW: Schaffung einer kompakten Siedlungsstruktur und Strukturierung des Siedlungsgebiets mit Grüninseln, Erhalt der Streuobstwiesen.

[R8] AW: Schaffung einer kompakten Siedlungsstruktur, Erhalt der Streuobstwiesen, Abstand zur Landesstraße/Lärmimmissionen (da ohne Geschwindigkeitsbeschränkung).

[R9] BD: Hanglage, Beschattung.

[R10] AW/BW: Schaffung einer kompakten Siedlungsstruktur und Strukturierung des Siedlungsgebiets mit Grüninseln.

[R11] BW: Die Widmungsfläche wurde bereits vor dem digitalen Flächenwidmungsplan als Bauland festgelegt. Da über viele Jahre hinweg keine Rodungsbewilligung erwirkt werden konnte, handelt es sich um „totes“ Bauland, das in Grünfläche (mit Kenntlichmachung als Wald) zurückgewidmet werden soll.

3. Planungsgrundsätze für Umwidmungen und Grenzen

3.1. Baulandmobilisierung, öffentliches Interesse

1. Die Neuwidmung von Bauland dient dem öffentlichen Interesse zur Schaffung von Bauplätzen zum Wohnen, der Versorgung, für kulturelle bzw. gemeinschaftliche Einrichtungen

und/oder zur Schaffung von Arbeitsplätzen – nicht jedoch den Gewinninteressen von einzelnen Grundeigentümern. Baulandhortung, Spekulation und Preistreiberei gilt es zu vermeiden.

2. Für neue Einfamilien-Hausplätze ist als Richtwert eine Fläche von max. 1.200 m² Bauland (nach Abzug der Abtretungen) vorzusehen, sofern nicht auf Grundlage von Siedlungskonzepten eine dichtere Bebauung vorgesehen ist.
3. Bei der Neufestlegung von Bauland sollen effektive Mobilisierungsmaßnahmen (nicht nur Befristungen) erfolgen. Bei privaten Liegenschaften sind bevorzugt Optionsverträge abzuschließen, bei denen die Gemeinde bei nicht erfolgter Bebauung nach einer mehrjährigen Frist auch die Möglichkeit hat, die Kaufoption an Dritte mit Bauabsicht zu übergeben. In begründeten Fällen, wie zum Beispiel in den Siedlungsrandbereichen, kann die bis Fristablauf nicht erfolgte Bebauung mit Rückwidmungen sanktioniert werden.
4. Entwicklungsoptionen sind zu schaffen, um Standortalternativen zu allenfalls nicht verfügbaren, nicht mobilisierbaren Bauplätzen anbieten zu können.
5. Baulandreserven, die bis Ablauf der Befristung unbebaut sind, sind hinsichtlich des Erfordernisses und der zulässigen Nutzungen zu hinterfragen und bei Übereinstimmung mit dem LEP 2011 einer anderen Widmungsart zuzuführen. Dies gilt auch für zusammenhängende, unbefristete Bauland- und Aufschließungsgebiete, die über 10 Jahre unbebaut sind und im ÖEK mit [R+Nummer] bezeichnet sind. Nur bei Vorlage eines Siedlungskonzeptes und gesicherter Mobilisierung ist ein Verbleib im Bauland bzw. ist eine spätere Neuwidmung von Bauland zulässig. Dann wird jedoch auf eine verstärkte Durchgrünung zu achten sein (zum Beispiel mit Teilbebauungsplänen).

3.2. Siedlungs- und Funktionsgrenzen

1. Äußere Siedlungsgrenzen (rote, durchgehende Linien) begrenzen sowohl die zulässige Baulandentwicklung, als auch die Entwicklung von Grünlandsonderwidmungen, die die Nutzungen im Bauland ergänzen (zum Beispiel Hausgärten).
2. Baulandgrenzen (rote-strichlierte Linien) begrenzen die Baulandentwicklung. Im Nahbereich dazu sind Grünlandsonderwidmungen, die die Nutzungen im Bauland ergänzen (zum Beispiel für Hausgärten oder für Nebengebäude) zulässig. Bedarf und Flächenausmaß gemäß § 20 Abs. 5 Bgld. RPG sind für derartige Grünlandsonderwidmungen im Anlassfall nachzuweisen.
3. Abgrenzungen zwischen Funktionen (blaue, strichlierte Linien) dienen der Kennzeichnung zwischen unterschiedlichen Funktionen, sofern sich diese Abgrenzungen nicht ohnehin aufgrund vorhandener Trennelementen (wie insbesondere Verkehrsflächen) klar erkennbar sind.
4. Puffer (dargestellt durch Aneinanderreihung grüner Rauten) weisen auf mögliche Nutzungskonflikte hin. Umwidmungen im Anschluss an diese Puffer sind im Einzelfall auf diese Nutzungskonflikte hin zu beurteilen.

Allgemeine Anmerkungen zu den Zielen

Erläuterungen zu den Leitzielen

Die Leitziele bilden das Begründungsgerüst für die detaillierteren Entwicklungsziele, die Planungsgrundsätze, die Plandarstellung und die weiteren Maßnahmen in der örtlichen Raumplanung der Standortgemeinde.

Erläuterungen zu den Entwicklungszielen

Die Entwicklungsziele stellen die räumliche Präzisierung der Leitziele auf Grundlage der Raumanalyse dar und bilden gemeinsam mit den Festlegungen in der planlichen Darstellung konkrete Vorgaben für die Flächenwidmungsplanung. Sie stellen die angestrebte, räumliche Entwicklung in Hinblick auf Bevölkerung, Wirtschaft, Naturraum, Kultur und Soziales dar.

Die festgelegten Funktionen und die Abgrenzungen geben die Rahmenbedingungen für künftige Änderungen des Flächenwidmungsplans für den 10-Jahres-Planungshorizont vor. Im Anlassfall ist auf Grundlage der jeweils geltenden Rechtsnormen die geeignete Widmungsart zu definieren.

Die im Planwerk dargestellten Funktionsänderungen zeigen zweckmäßige Umwidmungen auf, sind jedoch nur beispielhaft und jedenfalls nicht parzellenscharf. Grundstücke in den Randbereichen der einzelnen Funktionsflächen sind im Einzelfall zu beurteilen.

Erläuterungen zu den Planungsgrundsätzen

Die Planungsgrundsätze haben – im Unterschied zu den Entwicklungszielen – keinen konkret verorteten Bezug und stellen allgemeine Handlungsempfehlungen für insbesondere die Flächenwidmungsplanung dar. Dabei geht es maßgeblich um den Umgang mit Baulandreserven, die Baulandmobilisierung und die Vermeidung der Baulandhortung unter Berücksichtigung der wenigen, rechtlich zulässigen Möglichkeiten.

Die im Planwerk dargestellten Abgrenzungen und Puffer sind in der Regel nicht parzellenscharf festgelegt. Grundstücksgrenzen können ein Anhaltspunkt sein, im Zweifelsfall ist bei Umwidmungen, unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten, eine Einzelfallbeurteilung vorzunehmen.

Langfristige Siedlungsgrenzen (ockerfarbene, durchgehende Linien) dienen nur der Information, bis wohin Siedlungsentwicklungen maximal stattfinden könnten, wenn der Bedarf für eine Erweiterung besteht, der über den 10-Jahre-Planungshorizont des ÖEKs hinausgeht.

Grundlagenanalyse

Lage in der Region – Umlandbeziehungen – Verkehrsanbindung

Die Gemeinde Bad Tatzmannsdorf liegt inmitten des politischen Bezirks Oberwart, im nördlichen Randbereich der ackerbaugeprägten Tal- und Hügellandschaft. Im Nordosten geht die Landschaft in das Bernsteiner Bergland – einem Ausläufer der Buckligen Welt – über.

Nachbargemeinden sind Mariasdorf im Norden, Stadtschlaining im Osten, der Bezirksvorort Oberwart im Süden und der Schulort Oberschützen im Westen.

Über die Landesstraße B50 (Burgenlandstraße) ist die Gemeinde an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Im regionalen Busverkehr sind Anbindungen an Oberwart, Pinkafeld und Hartberg gegeben. Mit dem überregionalen Busverkehr (Linie G1) bestehen Verbindungen nach Eisenstadt, Wien und Güssing. Die Eisenbahnstrecke Oberwart–Bad Tatzmannsdorf–Oberschützen ist hingegen außer Betrieb.

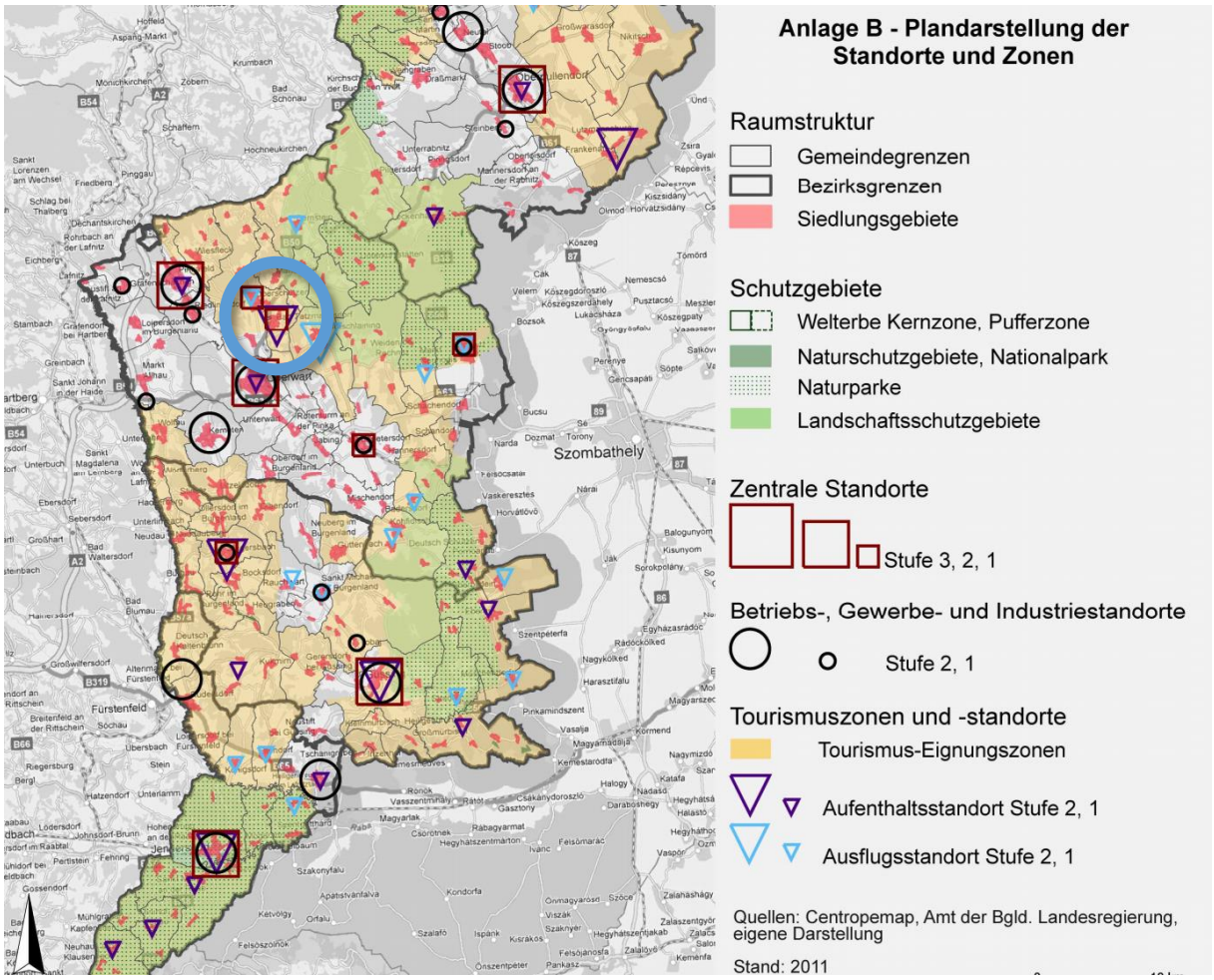
Abbildung 1: Lage

Quelle: Geoland Viewer, www.geoland.at

Bad Tatzmannsdorf ist im Landesentwicklungsprogramm 2011 als zentraler Standort der (untersten) Stufe 1 und als touristischer Aufenthaltsstandort der (höchsten) Stufe 2 ausgewiesen. Das Gemeindegebiet ist ferner als Tourismus-Eignungszone ausgewiesen. Ohne besondere Bedeutung ist die Ausweisung des Siedlungsgebiets gemäß LEP 2011 als allgemeiner Betriebs-, Gewerbe- und Industriestandort. Gemäß der Verordnung der Bgld. Landesregierung vom 22. Juli 2003, mit der Einkaufsorte festgelegt werden (LGBl. Nr. 72/2003), ist die Bad Tatzmannsdorf als Einkaufsort festgelegt.

Zusammengefasst liegen eine **bedeutende touristische Funktion** und eine **kleinregionale Versorgungsfunktion** vor.

Abbildung 2: Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm 2011 – Anhang B



<u>Eckpunkte der Potenzial- und Problemanalyse:</u>

++ Tourismus schafft Arbeitsplätze und Steuereinnahmen für die Gemeinde

+ dem Tourismus untergeordnet liegt eine zentralörtliche Funktion vor

+ relativ gute Erreichbarkeit der Ballungsräume über die B50 für den motorisierten Individualverkehr und (eingeschränkt) durch den Busverkehr.

- Nur an die Hauptpendelziele ausgerichteter Busverkehr, keine Nutzung des Bahnanschlusses

Bevölkerung

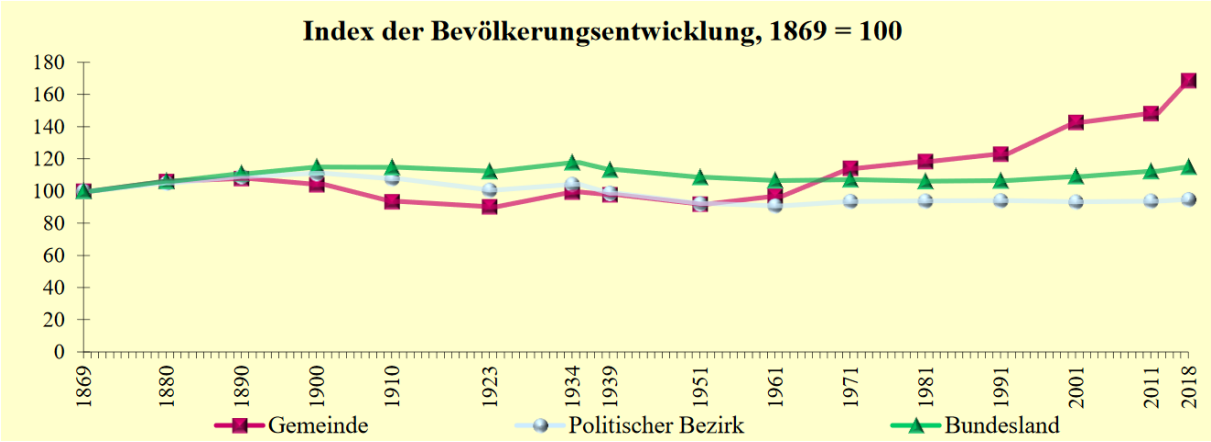
Analyse der Bevölkerungsentwicklung

Datenquelle, sofern nicht anders angegeben: Meldeamt und Bauamt der Gemeinde.

Mit Stichtag 1.10.2018 lagen laut Auskunft des Meldeamts 1.575 Hauptwohnsitzfälle und 408 Nebenwohnsitzfälle, in Summe 1.983 Wohnsitzfälle, vor. Somit ist die Zahl der Hauptwohnsitzfälle innerhalb von 10 Jahren von 1.324 (Stichtag: 1.10.2008) um 251 Personen angestiegen, die Zahl der Nebenwohnsitzfälle von 325 um 83 Personen. Die Anzahl der Gesamtbevölkerung hat sich somit um 334 Personen (20 % in 10 Jahren), das sind mehr als 33 Personen pro Jahr, erhöht.

Nachfolgendes Diagramm zeigt die Bevölkerungsentwicklung (Hauptwohnsitzfälle) in der Gemeinde im relativen Vergleich zu Bezirk und Land.

Abbildung 3: Vergleich der erfolgten Bevölkerungsentwicklung



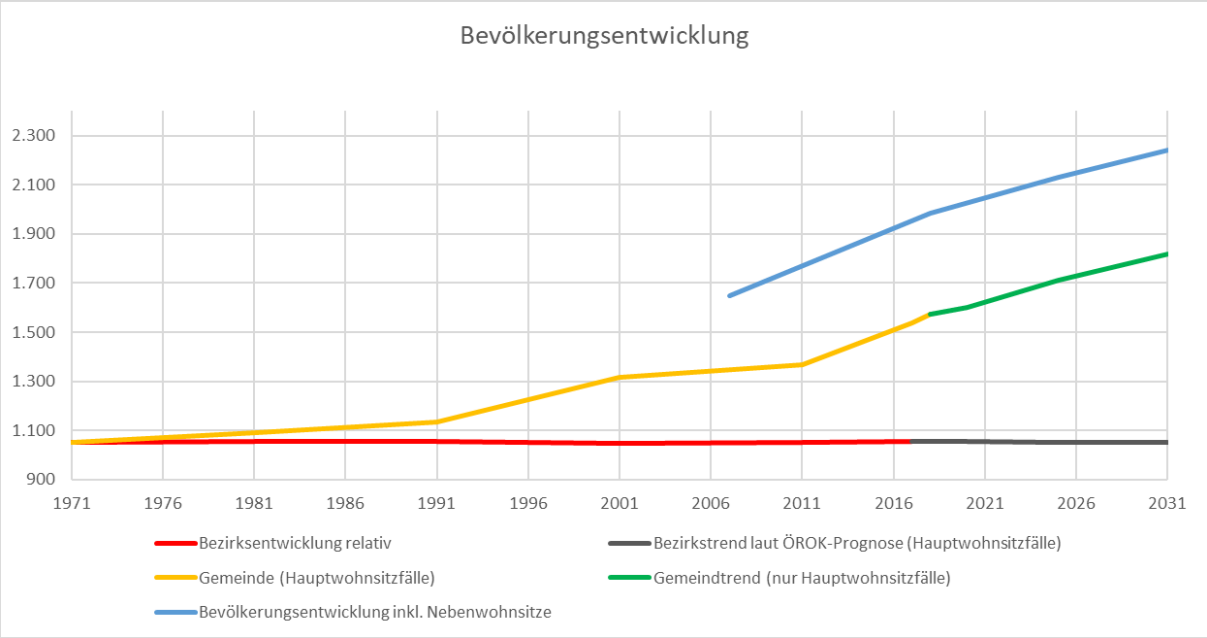
Quelle: Statistik Austria

Aus dem Vergleich der vergangenen Bevölkerungsentwicklung (Hauptwohnsitzfälle) geht hervor, dass seit der Großzählung 1951 in der Standortgemeinde eine positive Entwicklung stattfand, die von der Entwicklung im politischen Bezirk Oberwart deutlich abweicht, wo annähernd eine Stagnation erfolgte. Auch gegenüber dem Bundesland, das ebenfalls einen Anstieg verzeichnet, ist die Zahl der Hauptwohnsitzfälle seit 1991 deutlich stärker angestiegen. Am stärksten war der Anstieg zwischen 2011 und 2018, was vermutlich auf die in dieser Zeit fertiggestellten Geschoßwohnbauten zurückzuführen ist.

Auch bei den Nebenwohnsitzen wird ein leichter Bevölkerungsanstieg verzeichnet.

Somit liegt eine deutlich positive Bevölkerungsentwicklung vor, die auf einen weiteren Anstieg schließen lässt.

Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung inkl. Prognose (Bezirk in Relation ab 1971)



Quelle: Eigene Bearbeitung auf Grundlage der Daten der Statistik Austria, der ÖROK und der Bekanntgaben der Standortgemeinde

Laut Gemeindetrend wird für den 10-Jahre-Planungshorizont bis 2028 ein Anstieg der Hauptwohnsitzfälle zumindest auf knapp 1.750 Einwohner angenommen, somit um über 170 zusätzliche Personen.

Ebenso stieg die Zahl der Nebenwohnsitzfälle in zehn Jahren (von 1.10.2008 bis 1.10.2018) um 83 Personen an und lag im Jahr 2018 bei 408 Personen. Mit einem Anstieg von ca. 50 Personen bis 2028 wird kalkuliert.

Insgesamt wird somit bis 2028 ein Anstieg der Gesamtbevölkerung um ca. 220 Personen auf insgesamt ca. 2.200 Personen (Haupt- und Nebenwohnsitzfälle) angenommen.

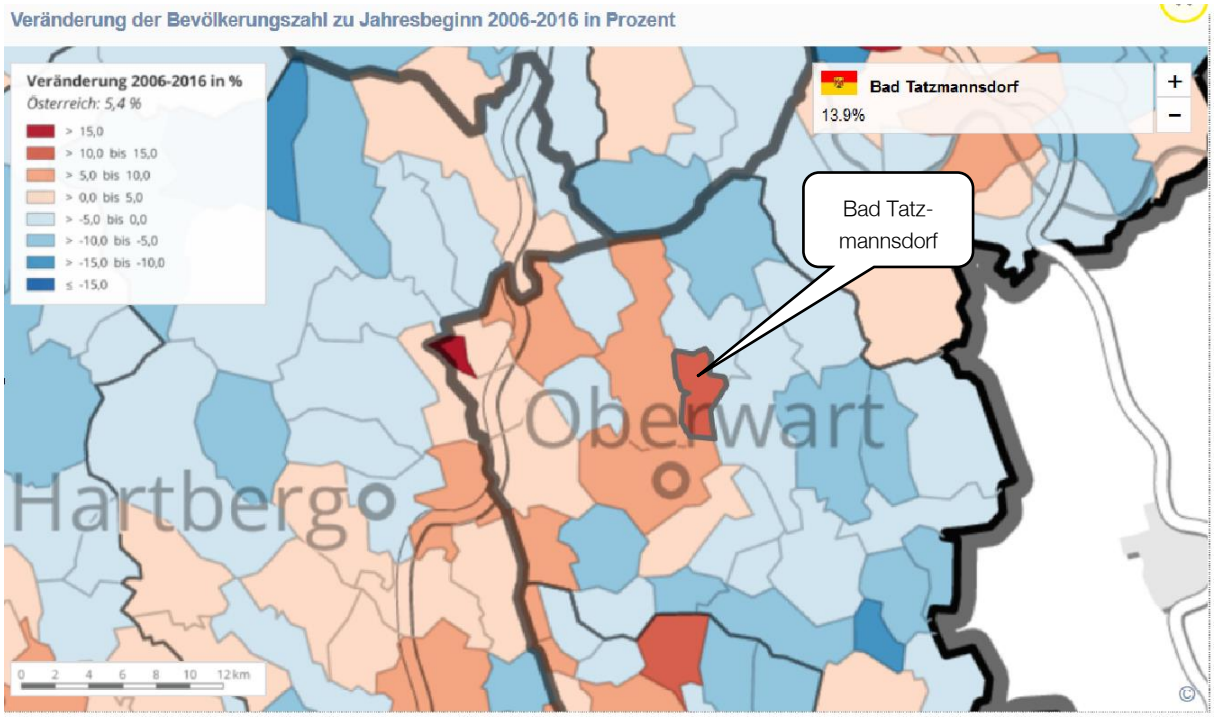
Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung durch Geburten- und Wanderungsbilanz

Wohnbevölkerung	Gemeinde		Politischer Bezirk		Bundesland	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Veränderung 1981-1991						
insgesamt	42	3,8	136	0,3	1.109	0,4
durch Geburtenbilanz	-8	-0,7	-1.116	-2,1	-3.846	-1,4
durch Wanderungsbilanz	50	4,6	1.252	2,3	4.955	1,8
Veränderung 1991-2001						
insgesamt	182	16,0	-418	-0,8	6.689	2,5
durch Geburtenbilanz	-3	-0,3	-1.563	-2,9	-5.985	-2,2
durch Wanderungsbilanz	185	16,3	1.145	2,1	12.674	4,7
Veränderung 2001-2011						
insgesamt	50	3,8	220	0,4	8.116	2,9
durch Geburtenbilanz	-14	-1,1	-1.847	-3,5	-8.530	-3,1
durch Wanderungsbilanz	64	4,9	2.067	3,9	16.646	6,0

Quelle: Statistik Austria

Die vorangestellte Tabelle zeigt auf, dass das Bevölkerungswachstum bei den Hauptwohnsitzfällen maßgeblich seit Jahrzenten durch die positive Wanderungsbilanz begründet ist. Die Geburtenbilanz ist hingegen seit den 1980er Jahren leicht negativ.

Abbildung 6: Gemeindevergleich der Bevölkerungsentwicklung 2006 – 2016



Quelle: ÖROK-Atlas 2018

Aus dem vorangestellten, prozentuellen Vergleich der Bevölkerungsentwicklung zwischen 2006 und 2016 aus dem ÖROK-Atlas geht hervor, dass die Gemeinde Bad Tatzmannsdorf – neben Neustift an der Lafnitz – zu den Spitzenreitern im Bezirk in Bezug auf die Bevölkerungsentwicklung zählt.

Die Gemeinde weist mit nur 16,5 % Anteil der bis 20-jährigen an der Gesamtbevölkerung eine vergleichsweise alte Bevölkerungsstruktur auf (Stand: 1.1.2018). Beinahe jede vierte Bewohnerin und jeder fünfte Bewohner ist 65 Jahre oder älter.

Abbildung 7: Bevölkerungsstruktur 2018

Merkmal	Zusammen	in %	Männer	Frauen
Bevölkerung	**1.554**	**100,0**	**748**	**806**
in %	100	.	48,1	51,9
Nach groben Altersgruppen (in Jahren)				
bis unter 20	256	16,5	131	125
20 bis 64	932	60,0	457	475
65 und älter	366	23,6	160	206

Quelle: Statistik Austria, 2018

Eckpunkte der Potenzial- und Problemanalyse:

+ positive Wanderungsbilanz

- negative Geburtenbilanz (Sterberate höher als Geburtenrate)

Entwicklung der Haushaltsanzahl

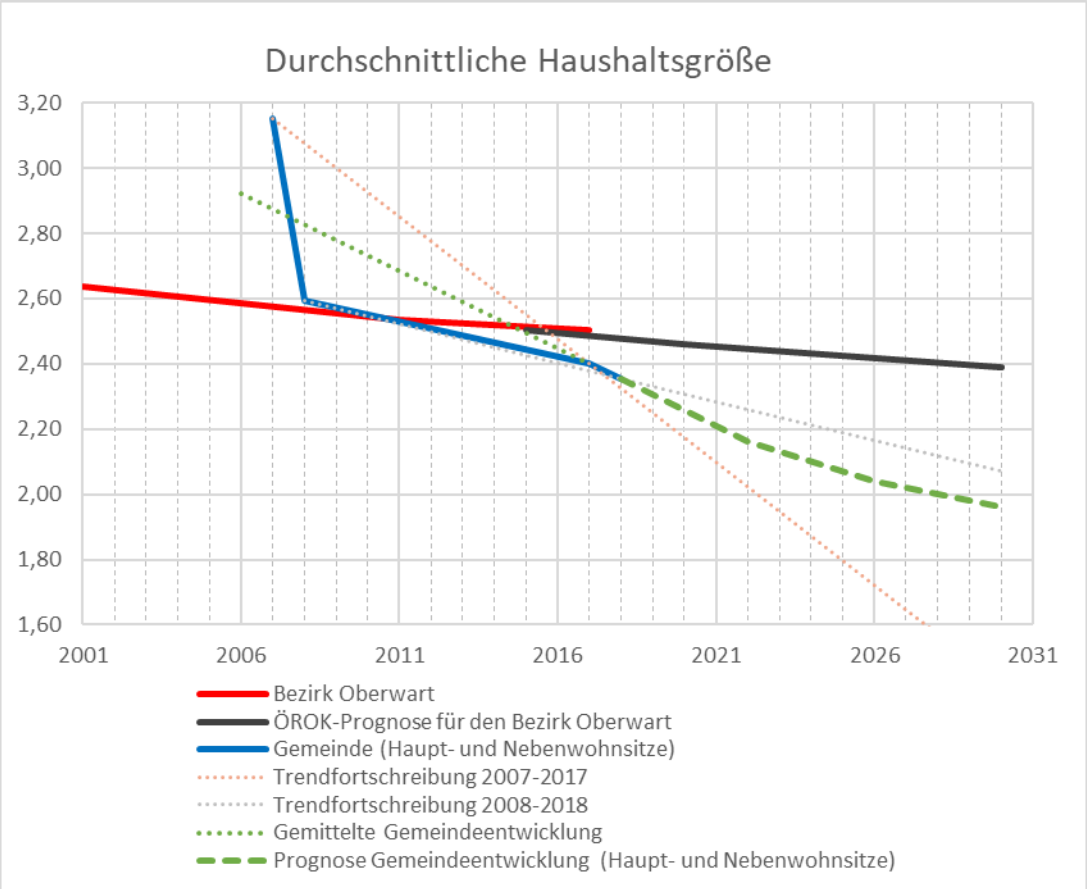
Die Standortgemeinde weist mit Stand 1.10.2018 laut Gemeindeangaben insgesamt 842 private Haushalte, davon 718 Haupt- und 124 Nebenwohnsitzhaushalte, auf. (Hinweis: Haben Personen einen Nebenwohnsitz in einem Haushalt gemeldet, in dem auch Hauptwohnsitzfälle vorliegen, dann werden diese Haushalte im Zentralen Melderegister als Hauptwohnsitzhaushalte geführt.)

Gegenüber dem Stichtag vom 1.10.2008 – also innerhalb von 10 Jahren – ist die Zahl der Hauptwohnsitzhaushalte von 546 um 172 auf 718 angestiegen, die Zahl der Nebenwohnsitzhaushalte von 90 um 34 auf 124 Haushalte. Somit ist die Zahl der Haushalte innerhalb von 10 Jahren von 636 auf 842, also um 206 Haushalte bzw. beinahe um 30 %, angestiegen.

Vergleicht man die Haushaltsgröße (durchschnittliche Einwohneranzahl pro Haushalt), so war diese im Jahr 2007 bei 3,15, im Jahr 2008 bei 2,59 (starke Schwankung* bei ca. gleichbleibender Bevölkerungszahl) und sank bis 2018 auf 2,36. Die Anzahl der Haushalte ist somit prozentuell viel stärker angestiegen als die Einwohnerzahl.

* Die Ursache der ungewöhnlichen, zufällig entdeckten Schwankung liegt vermutlich in den unterschiedlichen, statistischen Datenbanken der Gemeinde für Bevölkerung und für Wohnungen (Problematik Stichtagsdaten) in der Zeit 2007-2008, in der zwei Mehrparteienwohnhausanlagen errichtet wurden. Im nachfolgenden Diagramm wird mit einer eingeschätzten, gemittelten Line (grün-strichliert) versucht, die Schwankung auszugleichen, um eine Entwicklung ableiten zu können. Nur zwei neue Wohneinheiten können mit der Aufgabe von Ferienwohnungen (siehe Kapitel Tourismus) in der Zeit 2007-2008 begründet werden.

Abbildung 8: Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße



Quelle: Eigene Bearbeitung auf Grundlage der Daten der Statistik Austria, der ÖROK und Bekanntgaben der Gemeinde (Meldeamt/Amtsleitung)

Somit ist klar die Tendenz zu mehr privaten Haushalten (mit kleineren Personenzahlen) erkennbar. Dieser Trend ist österreichweit zu beobachten und stellt üblicherweise – neben dem Bevölkerungswachstum – eine Begründung für zusätzlichen Bedarf an Wohnbauland dar.

In Bad Tatzmannsdorf scheint der Trend zu kleineren Haushalten noch stärker zu sein.

Dabei ist erkennbar, dass im Bezirk um 2007 eine deutlich niedrigere, durchschnittliche Haushaltsgröße vorliegt, als in der betrachteten Gemeinde (für Bezirk nur Daten über Hauptwohnsitze verfügbar). Es wird jedoch angenommen, dass sich diese Entwicklung nicht linear fortsetzt, sondern dass sich die Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße einschleift und diese Entwicklung künftig weniger stark ausfällt. Aufgrund dieser Überlegungen wird für 2028 von einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,0 Personen pro Haushalt ausgegangen.

Unter der Annahme, dass sich die Zahl der Haushalte insgesamt gemäß dieser Prognose entwickelt, erfolgt die Bedarfsabschätzung an Wohnungen für diese künftige, durchschnittliche Haushaltsgröße.

Interessant dabei ist, dass die sinkende Haushaltsgröße nicht bedeutet, dass mehr Kleinstwohnungen mit 1 bis 2 Wohnräumen geschaffen wurden, wie nachfolgende Tabelle (bis 2011) für Hauptwohnsitze zeigt. Dennoch weisen die zusätzlichen Wohneinheiten im Durchschnitt nicht so viele Wohnräume auf, wie im Bezirk- und im Landesdurchschnitt, wie nachfolgende Abbildung

erkennen lässt. Das Wachstum ist somit in der Gemeinde – abweichend vom Bezirks- und Landestrend – überwiegend im Bereich der Wohneinheiten mit 3 bis 5 Wohnräumen zu finden. Leider liegen keine vergleichbaren Daten für Nebenwohnsitze vor.

Abbildung 9: Wohnungen (Hauptwohnsitze) nach Wohnraumzahlen

4.11 Wohnungen (Hauptwohnsitz) nach Wohnraumanzahl

Q: Statistik Austria, RZ2011, GWZ2001, Gebietsstand 1.1.2013, 15.5.2001.

Wohnraumanzahl	Gemeinde			Politischer Bezirk			Bundesland		
	2011	2001	Änd. %	2011	2001	Änd. %	2011	2001	Änd. %
1 Wohnraum	8	11	-27,3	205	160	28,1	1.239	1.072	15,6
2 Wohnräume	20	23	-13,0	662	779	-15,0	3.987	4.286	-7,0
3 Wohnräume	79	70	12,9	2.849	3.083	-7,6	15.299	15.689	-2,5
4 Wohnräume	163	130	25,4	5.477	5.211	5,1	29.470	27.594	6,8
5 Wohnräume	171	146	17,1	6.208	5.554	11,8	33.257	29.698	12,0
6 Wohnräume	83	81	2,5	3.511	3.064	14,6	18.454	15.724	17,4
7 Wohnräume	49	42	16,7	1.461	1.248	17,1	7.956	6.645	19,7
8 Wohnräume	24	19	26,3	584	462	26,4	3.293	2.684	22,7
9 und mehr Wohnräume	12	18	-33,3	578	342	69,0	3.755	2.230	68,4

Quelle: Statistik Austria

Nachfolgend wird auf Grundlage der Entwicklung der Bevölkerungszahl, der privaten Haushalte und der durchschnittlichen Haushaltsgröße eine Abschätzung des Wohnraumbedarfs vorgenommen:

Abbildung 10: Wohnraumbedarfsabschätzung

	EW*	Veränderung pro Jahr	Veränderung % pro Jahr	dHHGr	pHH°	Veränderung	Veränderung pro Jahr
01.10.2007	1649			3,15	523		
01.10.2008	1649	0,00	0,00%	2,59	636	113	113,00
01.10.2018	1983	33,40	2,03%	2,36	842	206	20,60
Prognose 2028	2200	21,70	1,09%	2,00	1100	258	25,80

*Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitzfälle)

°Haushalte (Haupt- und Nebenwohnsitzfälle)

Quelle: Eigene Bearbeitung auf Grundlage der Daten der Statistik Austria, der ÖROK und Bekanntgaben der Gemeinde

Im Zeitraum 2008 bis 2018 ist die Zahl der Haushalte pro Jahr im Schnitt um 20,6 Wohneinheiten gewachsen. Auch hier ist die weiter oben aufgezeigte Schwankung ersichtlich, wenn man statt den zehn Jahren den Zeitraum 2007 bis 2018 betrachtet: In diesen 11 Jahren ist die Zahl der Haushalte um 319 Wohneinheiten, also pro Jahr im Schnitt um 29 Wohneinheiten, gewachsen.

Einwohnerzuwachs bis 2028:		217
Durchschn. Haushaltsgröße 2028:		2,00
Zusätzliche Haushalte bis 2028:	absolut	258
	pro Jahr	25,8

Somit liegt für den 10-Jahre-Planungshorizont bis 2028 ein (gemittelter) zusätzlicher Platzbedarf für knapp 260 Haushalte vor.

Angestrebte räumliche Entwicklung im Hinblick auf die Bevölkerung

Die Gemeinde strebt ein Bevölkerungswachstum von bis zu ca. 220 Personen in den nächsten 10 Jahren (Planungshorizont bis 2028) an. Neben der positiven Wanderungsbilanz soll dies auch durch Zuzug junger Bevölkerung erreicht werden.

Ein wesentliches Problem stellen hier neben der massiven Baulandhortung und Spekulation auch die im Vergleich hohen Baulandpreise dar, wobei sich diese Faktoren gegenseitig verstärken. Jungfamilien, die beabsichtigen, ein Eigenheim zu errichten, siedeln sich daher vermutlich eher in Nachbargemeinden an.

Beinahe alle Siedlungsbereiche eignen sich für Haupt- und Nebenwohnsitze. Ausgenommen davon sind insbesondere die Standorte für Leitbetriebe und Sportanlagen. Die großflächig unbebauten, innerörtlichen AW-Gebiete sollen schrittweise bebaut und mit Grünlandwidmungen gegliedert werden. Um eine kompakte Siedlungsstruktur zu schaffen, sollen vorrangig bereits aufgeschlossene Bereiche und jene Bereiche, die mit möglichst geringen Erschließungskosten aufgeschlossen werden können, entwickelt werden. Ein ausgewogenes Verhältnis zwischen freistehenden Einfamilienhausgebieten und verdichteten Siedlungsgebieten ist unter Beachtung der Bebauungsrichtlinien anzustreben. Bei Einzelwidmungen ist besonders auf die künftige Erschließbarkeit der übrigen Baulandflächen zu achten. Für nicht erschlossene, unbebaute Baulandflächen, die deutlich über den Baulandbedarf für die nächsten zehn Jahre hinausgehen (und für die aufgrund der Eigentumsverhältnisse mit keiner zwischenzeitlichen, baulichen Entwicklung zu rechnen ist), sind Rückwidmungen in Grünland anzustreben.

Für neue Siedlungsgebiete sollen Teilbebauungspläne erlassen werden.

Naturraum

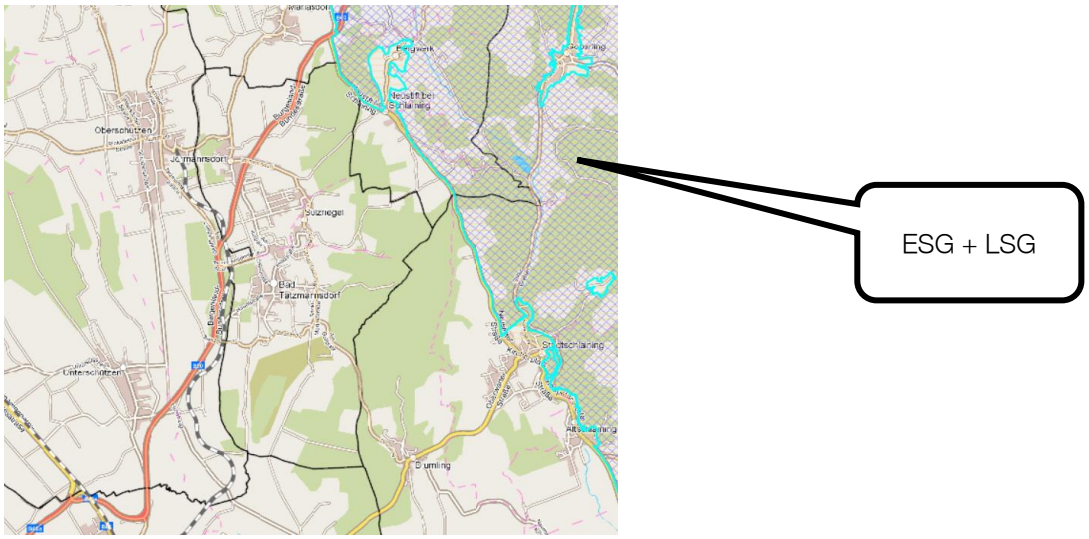
Naturschutz

Schutzgebiete:

Die Gemeinde liegt in keinem Schutzgebiet (Europaschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Naturpark und dgl.) und es liegt im Gemeindegebiet kein Trockenrasen gemäß Trockenrasenkataster vor.

Das Gemeindegebiet grenzt im Nordosten an das ESG und LSG „Bernstein-Lockenhaus-Rechnitz“ an.

Abbildung 11: Lage des Europaschutzgebiets



Quelle: GeoDaten Bgld, Abfrage vom 4.10.2018

Naturdenkmale

Das Naturdenkmal Nr. 54 „Rosskastanie“ steht in der KG Jormannsdorf auf dem GNr. 89 (beim Schloss Jormannsdorf). Die Unterschutzstellung erfolgte laut GeoDaten Bgld. im Jahr 1929.

Abbildung 12: Lage des Naturdenkmals „Rosskastanie“

Quelle: GeoDaten Bgld, Abfrage vom 4.10.2018

Naturraumelemente

Außerhalb des zusammenhängenden Siedlungsgebiets, das sich über alle drei Katastralgemeinden erstreckt, und den Verkehrsflächen befinden sich vorwiegend Ackerland, Wiesen, Streuobstwiesen, Waldinseln, Wälder und der Tschabach mit seinen Ufergehölzen. Die Äcker und Wiesen weisen teilweise auch noch Feldrandgehölze auf.

Aber auch innerorts finden sich in dieser Gemeinde viele naturnahe Bereiche. Diese sind zum Beispiel die (unterschiedlich intensiv) gestalteten Parkanlagen (Kurpark, Vogelsangpark), der das Siedlungsgebiet durchfließende Tschabach, Waldinseln und auch größere, unbebaute, häufig kleinparzellierte Wiesen – teilweise auch mit Streuobstbeständen.

Laut dem Projektbericht aus Dez. 2014 zur Streuobstkartierung Südburgenland (Holler, Chr. et al.) sind in allen drei Katastralgemeinden der Gemeinde in Summe 26,9 ha Streuobstflächen vorhanden. Dabei fällt laut Ergebnistabelle des Berichts auf, dass ein überwiegender Anteil der Streuobstflächen im Bauland liegen. In der KG Bad Tatzmannsdorf sind es sogar 86,5 % der 12,0 ha Streuobstflächen, in der KG Jormannsdorf sind es 63,2 % von 10,9 ha, in der KG Sulzriegel sind es 51,4 % der 4,0 ha. Im oben zitierten Projektbericht wird auch darauf hingewiesen, dass aufgrund der zunehmenden Veränderung bzw. Zerstörung ursprünglicher Tier- und Pflanzenlebensräume immer mehr Tier- und Pflanzenarten ihre Lebensräume in die menschlichen Siedlungsräume verlagern. Streuobstwiesen und die traditionellen Hintausbereiche nehmen daher in ihrer Bedeutung als Habitat zu.

Eckpunkte der Potenzial- und Problemanalyse:

+ Viel naturräumliches Potenzial für Tourismus und Naherholung

+ viele innerörtliche Naturraumelemente

- Bei einer planmäßigen Verbauung des Baulands wird ein Großteil der Streuobstwiesen im Gemeindegebiet verloren gehen

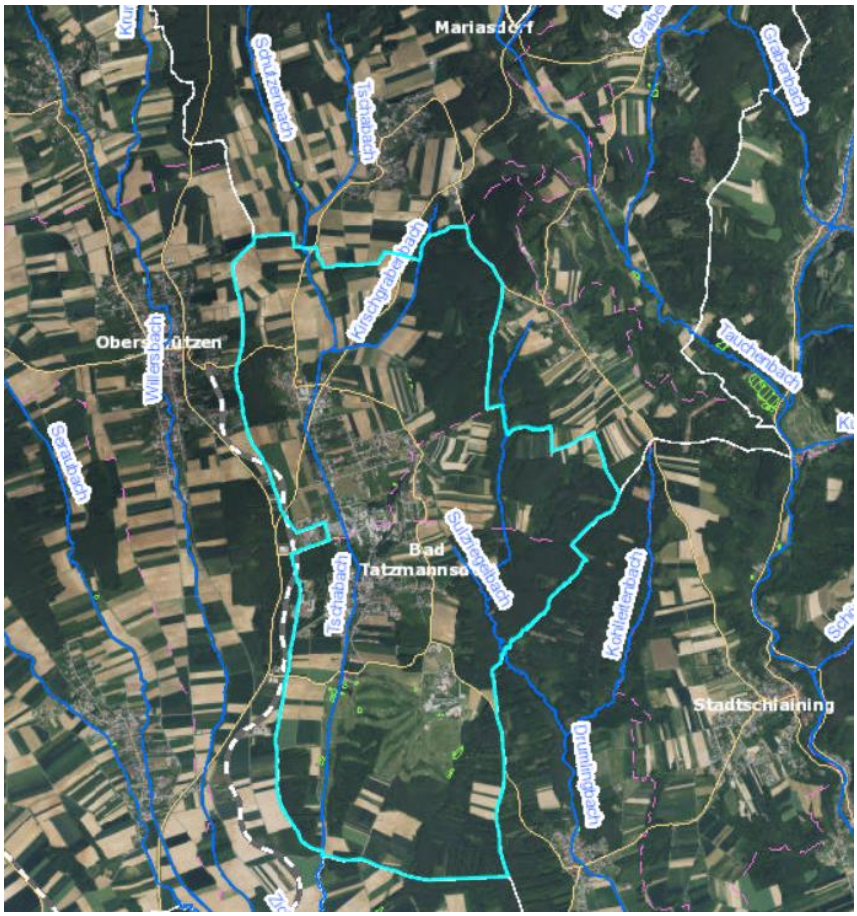
- zunehmender Verlust von Feldgehölzen im landwirtschaftlich genutzten Grünland

Gewässer

Fließende Gewässer:

Das, für das zusammenhängende Siedlungsgebiet von Jormannsdorf bis Bad Tatzmannsdorf, relevante Gewässer ist der Tschabach. Dieser kommt aus der Gemeinde Mariasdorf, durchfließt das Siedlungsgebiet von Nord nach Süd und fließt oberhalb von St. Martin in den Zickenbach, einem linken Seitenbach der Pinka. Der Kirschgrabenbach kommt ebenfalls aus Mariasdorf, fließt zuerst östlich der B50, wo er nördlich von Jormannsdorf nach Westen schwenkt und in den Tschabach mündet.

Abbildung 13: Gewässernetz



Quelle: Screenshot aus dem Online-Dienst GeoDaten Bgld.

Der Drumlingbach durchschneidet das östliche Gemeindegebiet, verläuft aber überwiegend durch Waldgebiet. Der nur ca. 800 m lange Sulzriegelbach fließt vom Ortsteil Sulzriegel durch einen von Ackerbau geprägten Graben in den Drumlingbach.

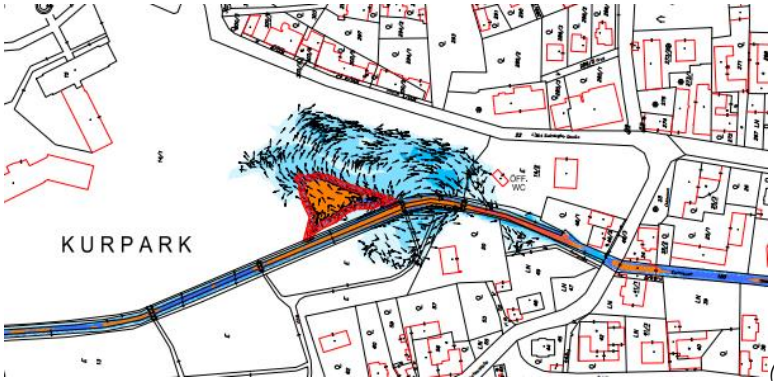
Hochwassergefahr:

Nördlich (orografisch oberhalb) von Jormannsdorf besteht ein Rückhaltebecken für den Tschabach, der die Hochwassersicherheit für das folgende Siedlungsgebiet im Wesentlichen sicherstellt (Tel. Auskunft durch das Wasserbauamt/Abt. 5/DI Wukits am 4.10.2018).

Laut den vorgelegten Ausführungsunterlagen zum Hochwasserschutz Tschabach/Rückhaltebecken Jormannsdorf (2D-Modellierung), verfasst von TDC ZT-GmbH, Projekt-Nr. 160420 vom 24.7.2017, ist das Siedlungsgebiet weitgehend nicht von HQ30- und HQ100-Hochwässern betroffen. Die Anschlaglinien wurden jedoch noch nicht von der zuständigen Bundeswasserbauverwaltung freigegeben und können daher noch nicht im Flächenwidmungsplan kenntlich gemacht werden.

Überflutungen sind im Bereich des Teichs im Kurpark zu erwarten:

Abbildung 14: HQ100-Hochwasserabflussbereich (Ausschnitt Kurpark)

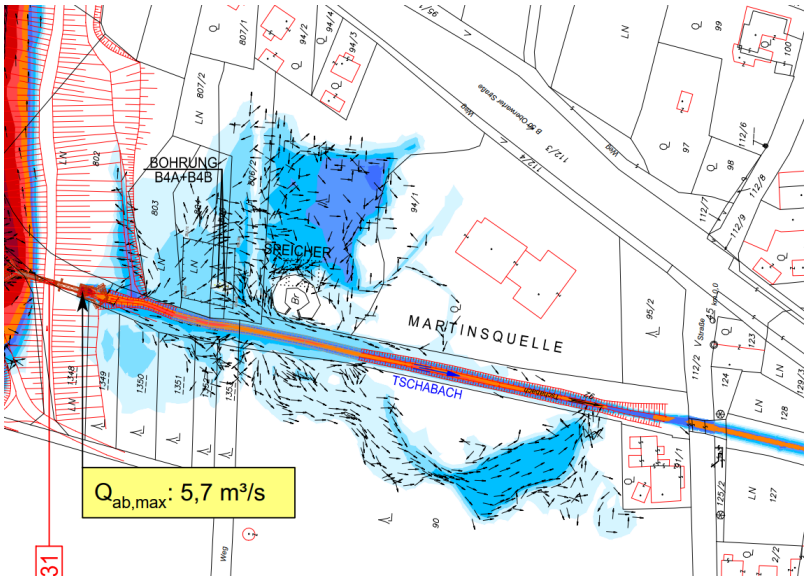


(Norden am Plan links)

Quelle: TDC ZT-GmbH, Projekt-Nr. 160420 vom 24.7.2017, Plan 60.02.002

Ferner sind Überflutungen nördlich der stillgelegten Mineralwasserabfüllanlage Jormannsdorf (Martinsquelle) bei HQ100 und HQ30 zu erwarten (teilweise Bauland-Betriebsgebiet, aber nicht im Bauland-Wohngebiet). Rechts (westlich) vom Tschabach ist Aufschließungsgebiet-Wohngebiet betroffen, das teilweise in Grünland zurückgewidmet werden soll:

Abbildung 15: HQ100-Hochwasserabflussbereich (Ausschnitt Martinsquelle)

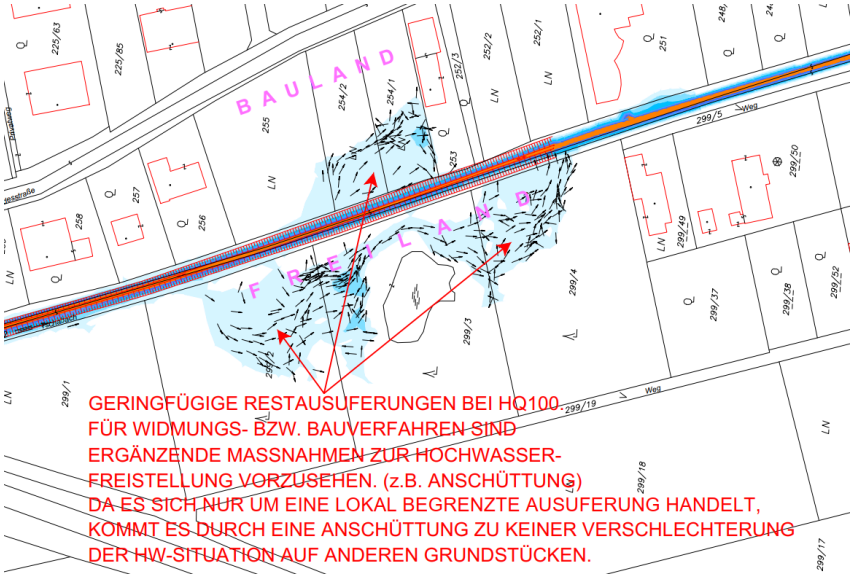


(Norden am Plan links)

Quelle: TDC ZT-GmbH, Projekt-Nr. 160420 vom 24.7.2017, Plan 60.02.002

Geringfügige Überflutungen des Baulands (bei HQ100 und HQ30 unter 20 cm Wassertiefe) sind westlich der Jormannsdorfer Straße zu erwarten:

Abbildung 16: HQ100-Hochwasserabflussbereich (Ausschnitt Jormannsdorfer Straße)



(Norden am Plan links)

Quelle: TDC ZT-GmbH, Projekt-Nr. 160420 vom 24.7.2017, Plan 60.02.002

Bei HQ300 (Restrisiko) sind in mehreren Bereichen des bebauten Baulands entlang des Tschabachs Überflutungen von unter 1,0 m Wassertiefe zu erwarten. Beispielweise wurden bei der Fußballarena Überschwemmungen bis zu 20 cm und bei der OSG-Siedlung Feldgasse bis zu 30 cm Wassertiefe ermittelt. Größere Tiefen wurden für den Bereich des Teichs im Kurpark errechnet.

Stehende Gewässer:

Über das Gemeindegebiet verteilt gibt es nur wenige, private Teichanlagen. Zu nennen sind die künstlichen Wasserflächen im Golfplatzareal und im Kurpark. Für die Erholung bedeutend ist der Waldteich beim Drumlingbach östlich von Bad Tatzmannsdorf, da hier Angel-, Stock- und Eissport betrieben werden.

Grundwasserschongebiet:

Beinahe das gesamte Gemeindegebiet ist gemäß LGBl. Nr. 31/1975 als Grundwasserschongebiet verordnet (ausgenommen ist nur der Bereich des zum Campingplatz gehörenden Grünlands westlich der Gleisachse). Die Verordnung erfolgte zur Sicherung der Heilquellen- und Mineralwasservorkommen.

Innerhalb des Schongebiets ist für Aufgrabungen, Bohrungen, Sprengungen und Bauten in einer Tiefe von mehr als 6 m (neben den, nach anderen Vorschriften etwa erforderlichen Genehmigungen) auch die wasserrechtliche Bewilligung einzuholen. Die wasserrechtliche Bewilligung darf nur erteilt werden, wenn dadurch keine nachteilige, insbesondere qualitative Beeinflussung der Heilquellen- und Mineralwasservorkommen eintritt (gemäß §§ 3 und 4 LGBl. Nr. 31/1975).

Eckpunkte der Potenzial- und Problemanalyse:

+ Die Gewässer und deren Umfeld (z.B. der Kurpark und der Waldteich) dienen auch als Freizeit- und Erholungsraum

+ überwiegend keine Hochwassergefährdung des Siedlungsraums (mehr)

- teilweise Hochwassergefährdung im AW östlich des Schlosses Jormannsdorf

- Das Bachbett des Tschabachs ist innerorts stark beengt und weitgehend reguliert. Teilweise fehlt das Uferbegleitgrün (z.B. teilweise parallel zur Jormannsdorfer Straße)

Wald

Der Waldentwicklungsplan gibt auf Grundlage der Werteziffern (erster Wert: Schutzfunktion; zweiter Wert: Wohlfahrtsfunktion; dritter Wert: Erholungsfunktion) die Funktionen des Waldes für das Gemeindegebiet vor.

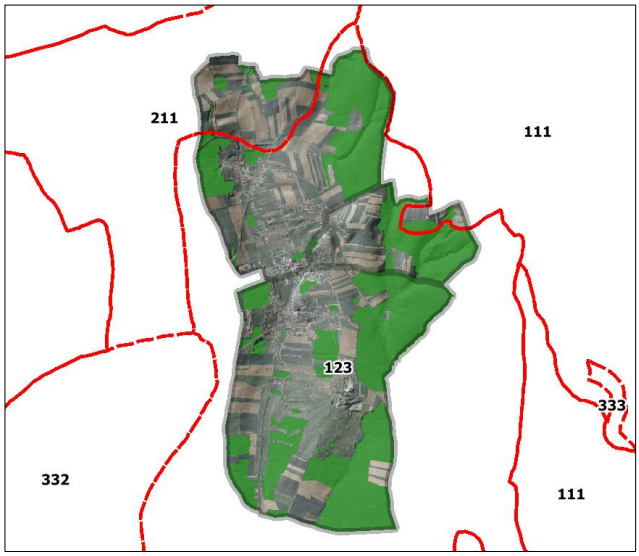
Das Gemeindegebiet liegt in nachfolgenden drei Funktionsgebieten laut nachfolgender Abbildung:

211: Die Schutzfunktion ist nur im Nordwesten außerhalb der Siedlungsgebiete erhöht (2,_,_).

123: Im überwiegenden Gemeindegebiet hat die Wohlfahrtsfunktion (_,2,_) eine erhöhte Bedeutung und die Erholungsfunktion (_,_,3) hat die Leitfunktion inne.

111: Im nordöstlichen Waldgebiet (zur KG Neustift b. Sch. hin) ist die Nutzfunktion die Leitfunktion, da die anderen Funktionswerte nicht erhöht sind.

Abbildung 17: Waldentwicklungsplan (Werteziffern)



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage des von der ehem. LAD/RO am 4.12.2015 übermittelten digitalen WEP-Datensatzes, der Orthofotos von GeoDaten Burgenland und des digitalen Geländemodells (INSPIRE-Daten des Landes)

Eckpunkte der Potenzial- und Problemanalyse:

+ Der hohe Waldanteil schützt die Siedlungen vor Hangwässern (Niederschlagswässer), filtert die Luft, schützt das Grundwasser und bildet Erholungsraum

Landschaftsschutz / Landschaftsbild

Das gesamte Gemeindegebiet ist von der Reliefstruktur, die sich aus den von N bis NW nach S bis SO erstreckenden Tälern und Hangrücken der Region ergibt, geprägt. Die Hauptentwässerung im Gemeindegebiet nach Süden liegt auch in den Nachbartälern – im Westen (Willersbach) und im Osten (Tauchenbach) – vor.

Das Siedlungsgebiet liegt zwischen den nord-süd-gerichteten Hangrücken und wird von den in Hochlage befindlichen Wäldern, östlich und westlich, eingefasst. Teilweise wirken auch Äcker und Wiesen in Kuppenlage, die auch stellenweise Feldrandgehölze und Obstbäume aufweisen, horizontbildend. Von vielen Blickpunkten nach Norden ist der Ostalpenrand (Bucklige Welt) horizontbildend. Von den höheren Blickpunkten, insbesondere von Sulzriegel aus, ist auch das steirische Randgebirge erkennbar. Im Süden und Norden schließen Waldfragmente das Siedlungsgebiet und die dazwischenliegenden Offenlandbereiche ein.

Das Siedlungsgebiet kennzeichnet sich durch eine innerlich fragmentierte, aber weitgehend zusammengewachsene Siedlungsstruktur. Flächenhaft betrachtet führt dies zu einem abwechslungsreichen Mosaik von unterschiedlichen Grünelementen – wie Parkanlagen, Waldfragmente, Streuobstwiesen, Acker- und Wiesenflächen, Sportanlagen, Hausgärten –, ferner versiegelten Flächen – wie Parkplätze – und verbauten Flächen mit unterschiedlichen Dichten, Kubaturen und Proportionen. Bei den bebauten Bereichen gibt es eine vielfältige, in Summe die historische Ortsstruktur längst überformte Vielfalt aus Einfamilienhausgebieten, vereinzelten dörflich geprägten

Elementen (Jormannsdorf, Sulzriegel), verdichteten Siedlungsbaugebieten und punktuellen Großbauten, wie die Therme/AVITA-Ressort, die Kuranstalt/Reduce Ressort, die Sonderkrankenanstalt der PVA und die Hotels.

Der Abwechslungsreichtum ergibt sich auch durch die unterschiedlichen Lagen (Talboden, Hänge, Hangrücken) und deren Beziehungen zu den Grünelementen. Der innerörtliche Grünanteil ist vergleichsweise hoch.

Als raumbildende, lineare Elemente sind die Verkehrswege (Straßen und Bahntrasse), Baumreihen, Feldgehölzstreifen und der Tschabach, mit seiner teilweise vorhandenen Ufervegetation, zu nennen.

Eckpunkte der Potenzial- und Problemanalyse:

++ Abwechslungsreichtum im Grünland mit unterschiedlichen Elementen

++ Hoher Grünraumanteil innerorts

+ Das relativ kompakte Siedlungsgefüge lässt eine grundsätzliche Trennung von Siedlungsraum und ackerbaugeprägtem Freiland zu. Es liegt keine ausgeprägte Zersiedelung vor.

- Das Siedlungsgebiet west stellenweise deutlich zerfranste Ränder auf.

Angestrebte räumliche Entwicklung im Hinblick auf den Naturraum

Die Erhaltung der Kulturlandschaft und Bewahrung des ausgewogenen Naturhaushalts als Lebensgrundlage und Erholungsraum der Bevölkerung und als Grundlage für den Tourismus gilt als ein Leitziel. Daraus leitet sich auch die Gliederung des Siedlungsgebiets mit Grünraumelementen, wie zum Beispiel Erholungsgebiete, Parkanlagen, Hausgärten, Grüngürtel und landwirtschaftlich genutzte Grünflächen, ab.

Größere, unbebaute Baulandgebiete in den Siedlungsrandbereichen, die eine Grünraumvielfalt (insb. Streuobstwiesen) aufweisen, sollen daher in Grünland zurückgeführt werden (erste Priorität).

Aber auch innerorts sind Rückwidmungen vorgesehen, um eine bessere Gliederung des Siedlungsgebiets zu erreichen (zweite Priorität).

Auch westlich und nördlich des Schlosses Jormannsdorf ist eine Rückwidmung vorgesehen, um das Ortsbild, insbesondere die Sichtachsen und deren Hintergrund (Parkanlage), nicht zu beeinträchtigen. Die Siedlungsentwicklung soll stattdessen weiter nördlich erfolgen. Zudem soll der Hochwasserabflussbereich nahe dem Tschabach von Bebauung freigehalten werden.

Die Abgrenzung hat dabei auch die Aspekte der effizienten Erschließung zu berücksichtigen. Eine Neubeurteilung der Maßnahmen nach 10 Jahren ist vorgesehen.

Kultur und Soziales

Bildung und Gesundheit

Bad Tatzmannsdorf verfügt über einen alterserweiterten Kindergarten (insgesamt zwei Gruppen) und eine Kinderkrippe, eine Volksschule und einen Hort. Diese befinden sich in der Kirchenstraße, im Ortsteil Bad Tatzmannsdorf.

Laut Bildungsbericht 2015/2016 der Statistik Burgenland liegen folgende Angaben vor:

- Der Kindergarten weist 2 Gruppen mit insgesamt 44 Kindern auf und umfasst ein alterserweitertes Angebot.
- Die Volksschule führt 2 Klassen mit durchschnittlich nur 21 Schülern. Die Volksschule ist für 4 Klassen dimensioniert.

Somit können zusätzliche Kinder aufgenommen werden.

Die nächstgelegene Neue Mittelschule liegt in Oberschützen.

Die nächstgelegenen, höheren Schulen sind in Pinkafeld, Oberwart und Oberschützen.

Hinsichtlich der Gesundheitsvorsorge weist die Gemeinde eine im regionalen Vergleich überdurchschnittlich gute Versorgung mit Arztpraxen und Apotheke auf.

Kulturelles Leben und Freizeit

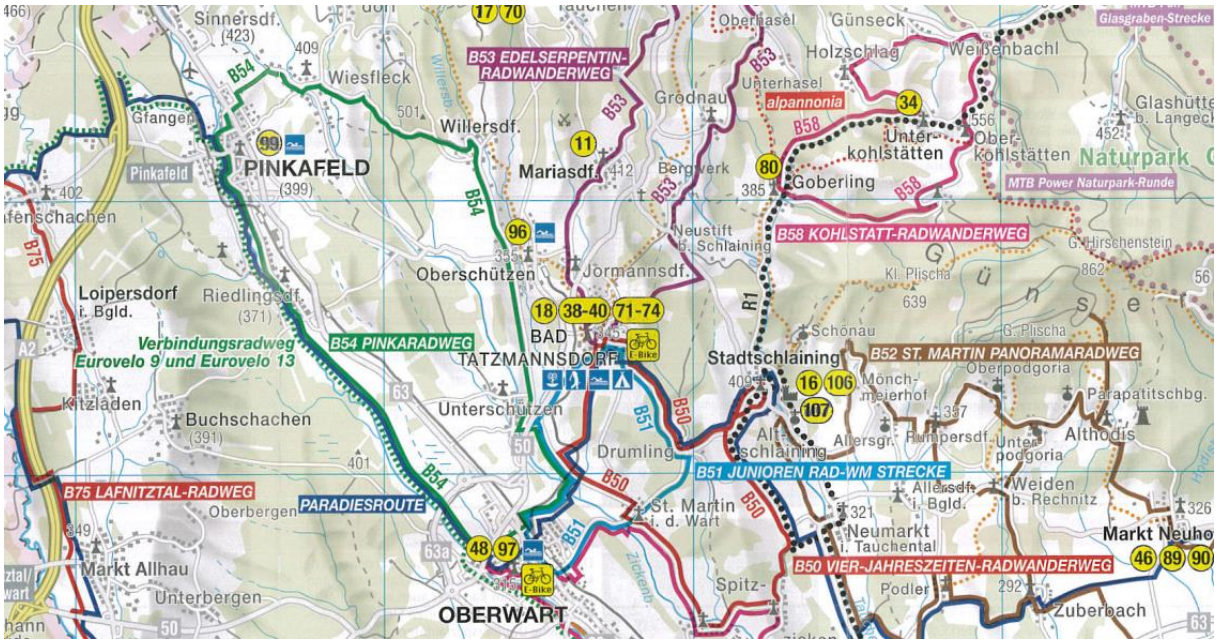
Mehrere Vereine und Kunstschaffende bereichern das kulturelle Leben.

Für die Freizeitgestaltung stehen neben den touristischen Betrieben u. a. Sportanlagen, Rad-, Reit- und Wanderwege, ebenso drei Spielplätze, zur Verfügung.

Durch das Gemeindegebiet verlaufen zahlreiche Spazier-, Wander-, Rad- und Reitwege, ferner mehrere Themenwege und Routen für die Lauf- und Walkingarena bzw. die Radarena Bad Tatzmannsdorf.

Die Gemeinde ist ein Hauptknotenpunkt im Regionalen Freizeitwegesystem, wie zum Beispiel der nachfolgende Auszug aus einer Rad- und Wanderkarte zeigt.

Abbildung 18: Regionales Rad- und Wanderwegenetz



Quelle: Südburgenland Tourismus

Denkmalschutz

Im Gemeindegebiet befinden sich mehrere unbewegliche Denkmale unter Denkmalschutz, wie nachfolgende Aufstellung des Bundesdenkmalamts zeigt (wobei die Anzahl im Freilichtmuseum vermutlich auch Objekte in der Nachbargemeinde Oberschützen betrifft). Alle denkmalgeschützten Bauwerke befinden sich in der KG Jormannsdorf.

Gemeinde	KG	Bezeichnung	Adresse	GdstNr	Status
Bad Tatzmannsdorf	34032 Jormannsdorf	Freilichtmuseum mit 23 Objekten	Josef Hölzel-Allee 1	279	Bescheid
Bad Tatzmannsdorf	34032 Jormannsdorf	Kitting	Josef Hölzel-Allee 1	279	Bescheid
Bad Tatzmannsdorf	34032 Jormannsdorf	Scheune	Josef Hölzel-Allee 1	279	Bescheid
Bad Tatzmannsdorf	34032 Jormannsdorf	Kath. Filialkirche hl. Anna		1/1	§2a
Bad Tatzmannsdorf	34032 Jormannsdorf	Bildstock hl. Josef		299/28	§2a
Bad Tatzmannsdorf	34032 Jormannsdorf	Friedhof		37	§2a
Bad Tatzmannsdorf	34032 Jormannsdorf	Bildstock		893/33	§2a
Bad Tatzmannsdorf	34032 Jormannsdorf	Schloss Jormannsdorf	Jormannsdorf 1	89	Bescheid

Quelle: Liste der unbeweglichen und archäologischen Denkmale unter Denkmalschutz im Burgenland, Stand: 17.1.2018, von www.bda.at

Archäologische Bodendenkmale liegen nicht vor.

Im Gemeindegebiet gibt es mehrere archäologischen Fundstellen, wie vom BDA am 15.10.2018 an die RSN Raumplanung ZT GmbH mitgeteilt wurde. Neben Fundstellen in den östlichen Waldbereichen wurden auch drei innerörtliche Lagen mitgeteilt: diese sind der Kurpark (Einzelfund, Siedlung?), der Vogelsangpark (evangelischer Friedhof) und das Schloss Jormannsdorf.

Der zugehörige digitale Datensatz vom BDA wurde am 3.12.2018 an den Raumplaner übermittelt. Die Fundstellen werden in der Plandarstellung mit einem gelben Punktraster kenntlich gemacht.

Angestrebte räumliche Entwicklung im Hinblick auf kulturelle und soziale Aspekte

Im Gemeindegebiet soll bedarfsgerecht ein breites Angebot an Freizeit-, Erholungs-, Sport-, Veranstaltungs- und Spielflächen bereitgestellt werden. Die gegenseitigen Ergänzungen durch die Freizeiteinrichtungen und den Tourismus sollen berücksichtigt und gefördert werden.

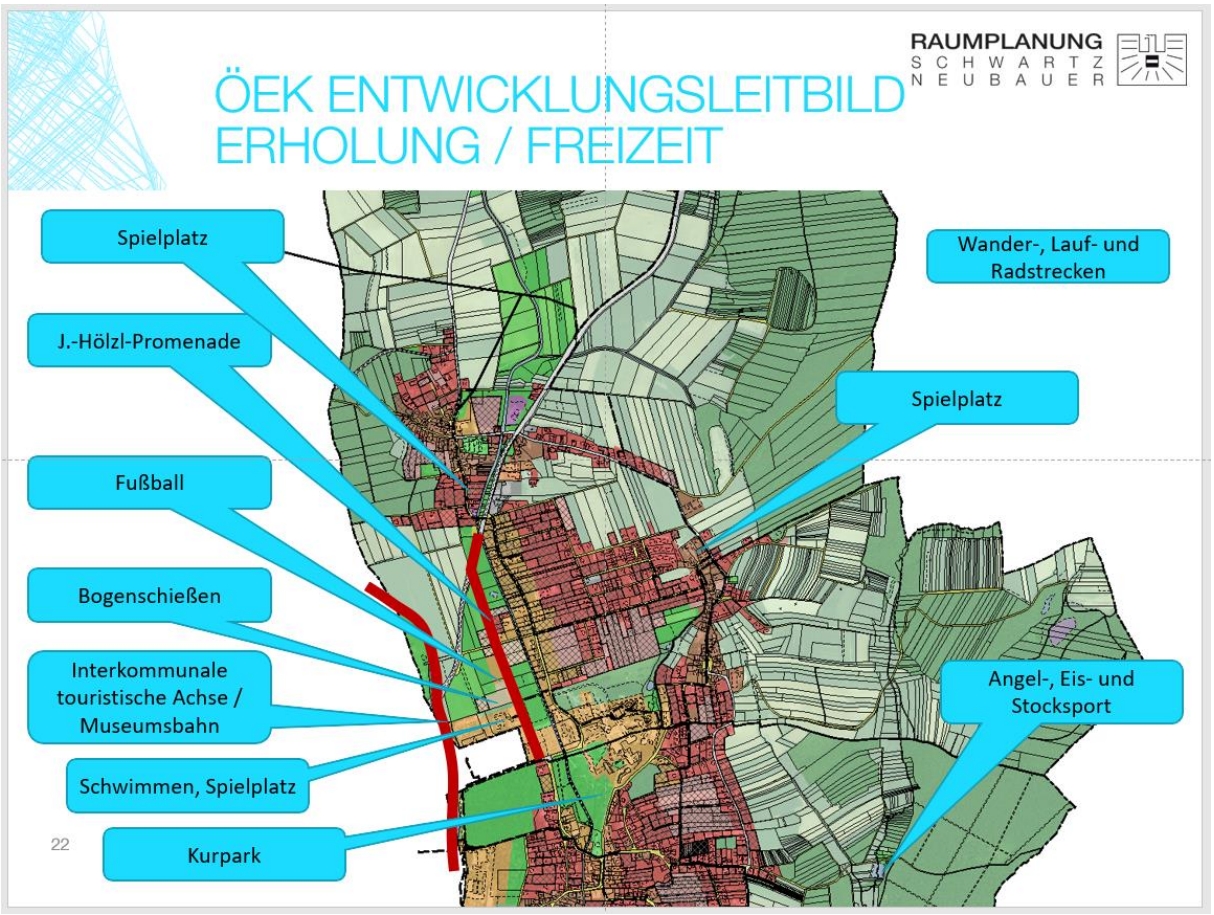
Da der Bedarf für kulturelle und soziale Einrichtungen nicht immer aktuell bekannt sein kann, ist es zweckmäßig, im Anlassfall – unter Vermeidung möglicher Konfliktpotenziale – entsprechende Umwidmungen vorzunehmen.

Als weitere Zielsetzung gilt die Schaffung und Sicherung der räumlichen Voraussetzungen für eine bedarfsorientierte, technische und soziale Grundausstattung, sowie für eine ausreichende Grundversorgung. Im Anlassfall – da derzeit keine Planungen vorliegen – sind die Voraussetzungen für die Ansiedelung von Einrichtungen und Anlagen zu schaffen.

Volksschule und Kindergarten haben noch Platz für die Betreuung zusätzlicher Kinder.

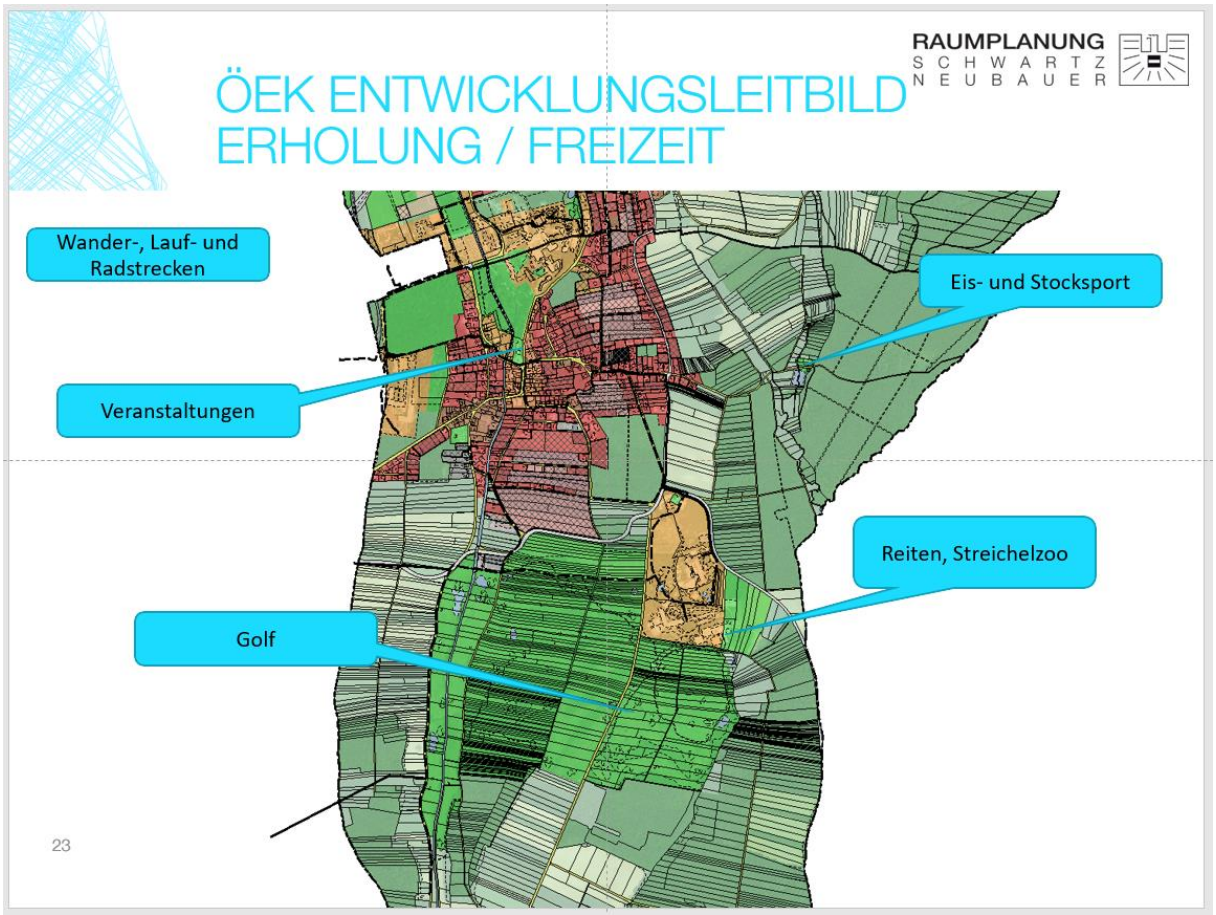
Dokumentation Leitbilderstellung Erholung/Freizeit vom 27.6.2018 (3. BA-Sitzung)

Abbildung 19: Entwicklungsleitbild Analyse Erholung Freizeit, Ausschnitt Nord



Quelle: RSN, 3. BA-Sitzung am 27.6.2018

Abbildung 20: Entwicklungsleitbild Analyse Erholung Freizeit, Ausschnitt Süd



Quelle: RSN, 3. BA-Sitzung am 27.6.2018

Wirtschaft

Laut Registerzählung 2011 der Statistik Austria gibt es im Gemeindegebiet 174 Arbeitsstätten mit insgesamt 1.573 Beschäftigten (davon 1.445 unselbstständig Beschäftigte). Den größten Anteil an den Beschäftigten haben die Sparten Beherbergung und Gastronomie (736 Arbeitsplätze), Gesundheits- und Sozialwesen (349) und Sonst. Dienstleistungen (145).

Bad Tatzmannsdorf ist im Landesentwicklungsprogramm 2011 zwar nur als allgemeiner Betriebs-, Gewerbe- und Industriestandort, jedoch als Tourismus-Aufenthaltsstandort der (höchsten) Stufe 2 ausgewiesen. Gemäß der Verordnung der Bgld. Landesregierung vom 22. Juli 2003, mit der Einkaufsorte festgelegt werden (LGBl. Nr. 72/2003), ist die Bad Tatzmannsdorf als Einkaufsort festgelegt.

Somit liegt zwar keine besondere standörtliche Einstufung in Bezug auf die allgemeine Wirtschaft, jedoch eine sehr hohe Einstufung für Tourismus gemäß LEP 2011 und Handel gemäß Einkaufsorteverordnung vor.

Nachfolgend werden einzelne Sparten gesondert beleuchtet:

Tourismus

Bad Tatzmannsdorf ist im Landesentwicklungsprogramm 2011 als Tourismus-Aufenthaltsstandort der (höchsten) Stufe 2 ausgewiesen und liegt in einer Tourismus-Eignungszone.

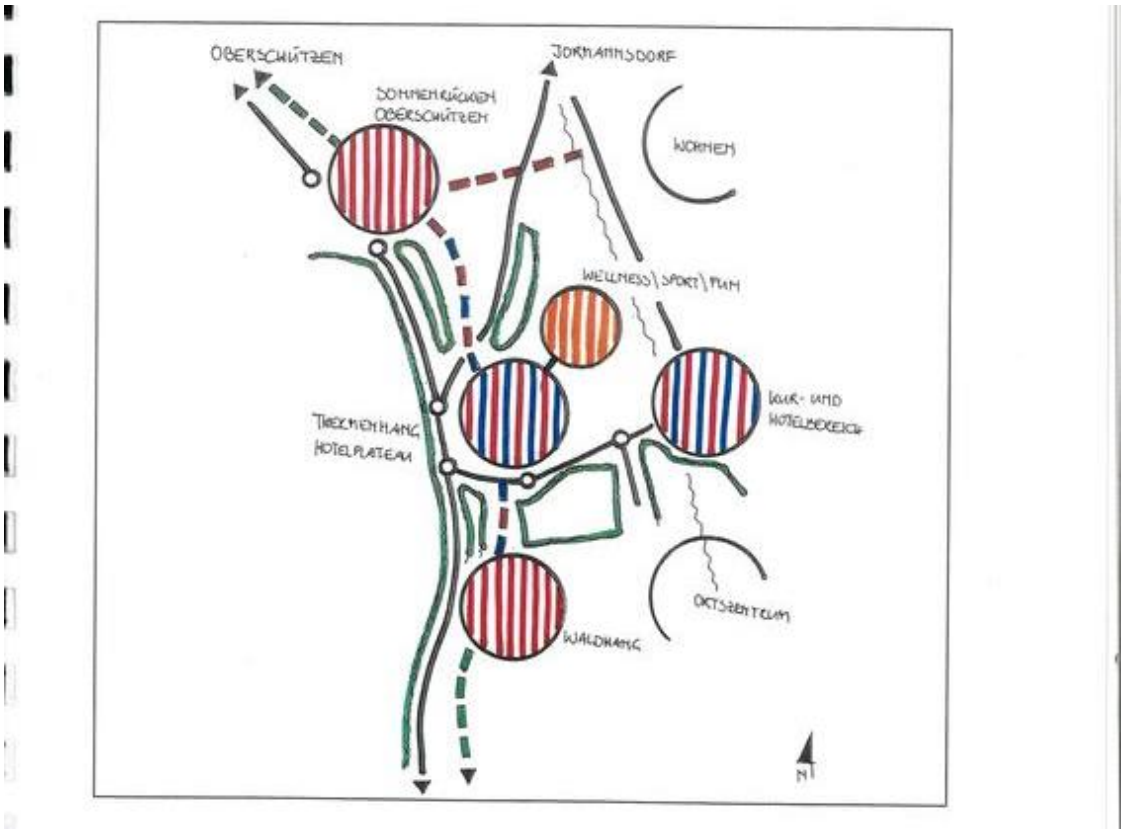
Als Kurort mit 400-jähriger Geschichte als Heil- und Badeort hat sich die Gemeinde zu einem der Top-Tourismusgemeinden des Burgenlands entwickelt.

Die 736 Arbeitsplätze in der Sparte Beherbergung und Gastronomie und die 349 Arbeitsplätze in der Sparte Gesundheits- und Sozialwesen (Stand 2011), sowie die dadurch induzierten Arbeitsplätze in anderen Sparten sichern den Wohlstand der Gemeinde.

Die Leitbetriebe sind *Reduce Gesundheitsressort / Kurbad Tatzmannsdorf AG, PVA/SKA, Reiters Reserve, AVITA-Ressort / Therme*, inkl. deren Hotels- und Gastronomieeinrichtungen. Die Sportarena (eigentlich: Lauf- und Walkingarena, Fußballarena, Radarena) bringt zusätzliche Gäste. Zudem gibt es mehrere mittelgroße und kleine Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe.

Im Jahr 1999 wurde vom Büro Dr. Paula ein Tourismus-Konzept erarbeitet:

Abbildung 21: Auszug Tourismuskonzept 1999



Quelle: Büro Dr. Paula, Bericht zum Tourismuskonzept 1999

Reserveflächen für weitere Großbetriebe bestehen nicht. Im Bereich der zentral situierten Kuranstalt sind maßvolle Erweiterungen nach Norden möglich. Im Bereich Reiters Reserve (im Südosten der Gemeinde) besteht die Möglichkeit der Erweiterung nach Außen, es sind jedoch auch Verdichtungsmöglichkeiten (insbesondere nach Norden zum Merkur Gesundheitszentrum hin) gegeben.

Weitere Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe befinden sich insbesondere im Zentrum von Bad Tatzmannsdorf und entlang der Jormannsdorfer Straße. Zudem verteilen sich einzelne Gastronomiebetriebe und weitere kleinere Betriebe über große Teile des Siedlungsgebiets.

Bei der Betten- und Betriebsstatistik zeigt sich seit den letzten zehn Jahren eine Verschiebung zu höheren Qualitätsstufen, sowohl bei der Anzahl der Betriebe, als auch bei der Bettenanzahl. Während 2007 das Verhältnis der niedrigeren Stufen (1-, 2 und 3-Stern-Betriebe) zu den höheren Stufen (4 und mehr Stern-Betriebe) bei der Bettenanzahl noch bei ca. 1:1 war, gab es 2017 schon mehr als dreimal so viele Betten im Hochsegment, wo die Anzahl der Betriebe von sieben auf zehn angestiegen ist. In Kurheimen gibt es 297 Betten. Die Zahl der Betten in Ferienwohnungen (privat und bei landwirtschaftlichen Betrieben) hat von 45 auf 33 abgenommen.

Abbildung 22: Betten- und Betriebsstatistik

	Bettenentwicklung 2007 - 2017										
	2007	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**
5 Stern	483	476	352	352	361	360	360	360	360	360	360
4 Stern Superior	0	269	393	393	389	727	781	781	781	777	781
4 Stern	707	434	593	598	709	377	495	492	493	495	495
3 Stern	285	295	297	293	286	286	296	285	290	284	275
2/1 Stern	581	583	538	437	397	399	171	168	171	161	179
Privatq.	65	65	62	63	63	67	66	66	56	44	43
Kurheime	297	297	297	297	297	297	286	286	286	226	297
FW	39	33	37	41	35	39	39	35	37	35	25
FW auf BH	6	6	6	10	8	8	8	8	9	8	8
	2463	**2458**	**2575**	**2484**	**2545**	**2560**	**2502**	**2481**	**2483**	**2390**	**2463**

	Betriebsentwicklung 2007 - 2017										
	2007	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**
5 Stern	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1
4 Stern Superior	0	2	3	3	3	4	4	4	4	4	4
4 Stern	5	3	4	4	5	4	5	5	5	5	5
3 Stern	10	10	10	10	10	10	10	10	10	9	9
2/1 Stern	13	13	13	13	10	10	9	8	8	7	8
Privatq.	8	8	8	8	8	8	8	8	7	6	6
Kurheime	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
FW	6	4	5	6	5	6	6	5	5	5	5
FW auf BH	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	47	**45**	**47**	**48**	**45**	**46**	**46**	**44**	**43**	**40**	**41**

Quelle: Gemeinde Bad Tatzmannsdorf

Eckpunkte der Potenzial- und Problemanalyse:

+ Kurstandort

+ 4 Leitbetriebe (Risikostreuung)

+ etablierter Standort für naturnahe Sport- und Freizeitaktivitäten

- Folge der Standortattraktivität: Anstieg der Baulandpreise und Baulandspekulationen, wodurch die geordnete Siedlungsentwicklung behindert werden kann

Problemstellung: viele ehemalige Privatquartiere wurden zu Wohnsitzen umgewandelt.

Handel / Nahversorgung

Bad Tatzmannsdorf ist eigentlich kein tradierter Handelsstandort. Aufgrund der Lage an der Verkehrsachse B50, über die auch Nachbargemeinden (Mariasdorf, Oberschützen, Bernstein) mit dem motorisierten Individualverkehr erreicht werden, führen jedoch zwei (ehemals drei) Supermarktkonzerne Filialen in bzw. nahe dem Siedlungsgebiet der Gemeinde Bad Tatzmannsdorf (Billa/REWE in Jormannsdorf; Spar im Gemeindegebiet von Oberschützen – nahe dem Bahnhof Bad Tatzmannsdorf). Ferner gibt es zentrumsnahe Nahversorger (Bäckerei, Lebensmittelhandel etc.). Südlich von Sulzriegel gibt es einen Dorfladen.

Eckpunkte der Potenzial- und Problemanalyse:

+ überdurchschnittliche Angebotsvielfalt gegenüber vergleichbare Gemeinden (Bevölkerungszahl, Lage)

+ auch Angebote in Zentrumslage (nicht nur an der Umfahrungsstraße) und in Jormannsdorf

Industrie, produzierendes Gewerbe und Transport

In der Gemeinde gibt es keine Industrie und nur wenige Produktionsbetriebe. Im Umfeld der Tourismuswirtschaft haben sich mehrere Transportfirmen, insbesondere Taxi- und Mietwagenunternehmen, etabliert.

Das einzige Bauland-Betriebsgebiet besteht im Bereich der derzeit stillgelegten Mineralwasserabfüllanlage (Martinsquelle) in Jormannsdorf.

Eckpunkte der Potenzial- und Problemanalyse:

- wenig Flächenreserven, wenig Bedarf

Landwirtschaft

Gemäß Agrarstrukturerhebungen 2010 und 1999 ist die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe in diesen 11 Jahren von 48 um 8,3 % auf 44 gesunken. Diese Entwicklung ist deutlich schwächer ausgefallen als im Bezirksschnitt (-29,1 %) und im Landesschnitt (-39,1 %).

Die bewirtschaftete Gesamtfläche ist in diesem Zeitraum ebenfalls gesunken, nämlich von 829 ha um 2,2 % auf 811 ha. Auch diese Entwicklung ist schwächer ausgefallen als im Bezirksschnitt (-3,3 %) und im Landesschnitt (-5,8 %).

Ob in der Gemeinde, im Vergleich zum politischen Bezirk und zum Land, der Strukturwandel nicht einfach früher stattgefunden hat, kann in diesem Rahmen mangels Daten nicht überprüft werden.

Beachtlich ist jedoch, dass der Anteil der Nebenerwerbsbetriebe mit 44 % im Gemeindegebiet höher ist, als im Bezirk (37 %) und landesweit (23 %). Dies könnte mit den Erwerbsmöglichkeiten, die die Tourismusgemeinde bietet, zusammenhängen.

Östlich von Sulzriegel besteht ein Betrieb (ohne Tierhaltung) im Grünland. Erweiterungen sind in diesem Bereich denkbar.

Innerorts sind die Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund der konkurrierenden Nutzungen (Wohnen, Tourismus) stark beschränkt. Mehrere Betriebe haben zusätzliche Erwerbsquellen mit Gastronomie oder Direktvermarktung.

Derzeit liegt laut erfolgter Erhebung durch Herrn Obmann-Stv. GR DI Alfred Neubauer kein Bedarf für Aussiedelstandorte vor. Im Bedarfsfall müsste ein geeigneter Standort gesucht werden.

Eckpunkte der Potenzial- und Problemanalyse:

+ Flächenreserven außerhalb der Ortsgebiete vorhanden

- Leerstände innerorts

- Strukturwandel führt zu Planungsunsicherheiten

Angestrebte räumliche Entwicklung im Hinblick auf die Wirtschaft

Details werden in den jeweiligen, vorangestellten Unterkapiteln erläutert. Nachfolgend werden diese Unterkapitel zusammengefasst:

Tourismus:

Die Standorte der touristischen Leitbetriebe (*Reduce Gesundheitsressort / Kurbad Tatzmannsdorf AG, PVA/SKA, Reiters Reserve, AVITA-Ressort / Therme*) und die Sportarena sind abzusichern. Im Bedarfsfall sollen bei Übereinstimmung mit dem Tourismuskonzept der Gemeinde die bestehenden Standorte ausgebaut werden können. Hierzu hat Reiters Reserve die größten Flächenreserven. Das *Reduce Gesundheitsressort* / Kurbad kann sich nur mehr eingeschränkt nach Norden erweitern. Dasselbe trifft auf das *AVITA-Ressort* / Therme zu.

Für weitere touristische Betriebe soll als zusätzliche Reservefläche der unbebaute Bereich zwischen Jormannsdorferstraße und dem Konrad Lorenz-Weg gesichert werden. Weitere Betriebe sind vorrangig im Zentrum und entlang der Jormannsdorferstraße und dem Konrad Lorenz-Weg vorgesehen. Kleinbetriebe sind in allen Ortsteilen anzutreffen.

Landwirtschaft:

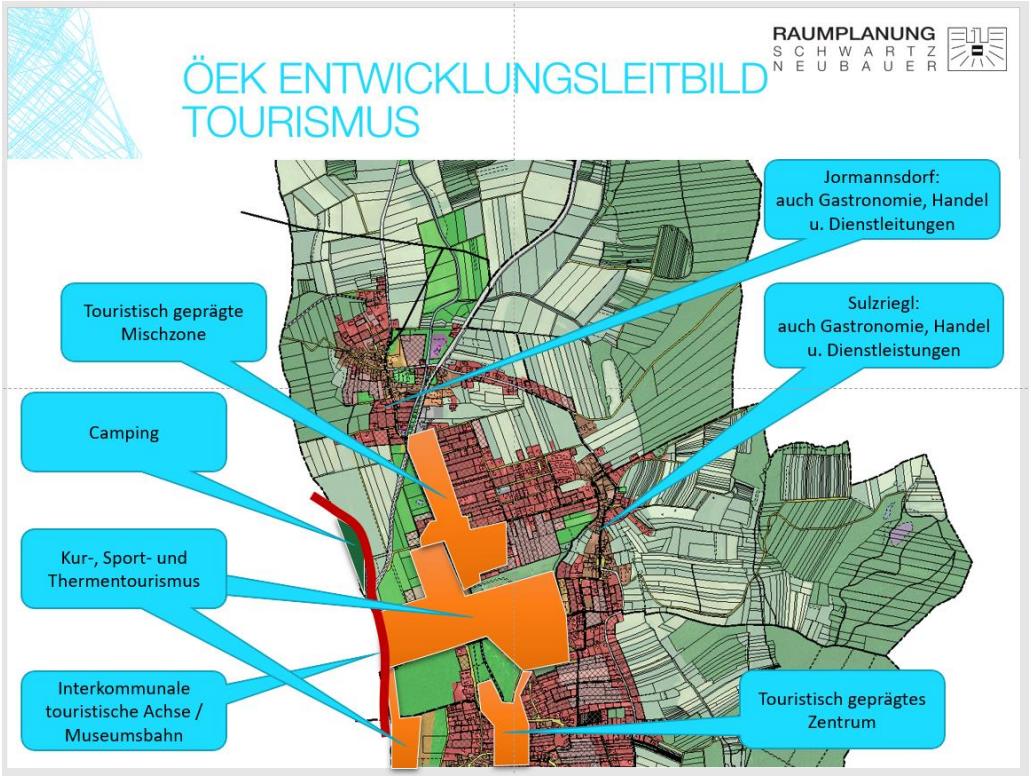
Innerorts sollen die bestehenden Betriebe abgesichert werden. Bei Betriebsauflösung sind Nachfolgenutzungen anzustreben. Bei Betriebserweiterungen ist die Zweckmäßigkeit von Aussiedelungen zu prüfen. Nutzungskonflikten sollen vermieden werden.

Gewerbe:

Die von Kleinbetrieben dominierten, häufig mit dem Tourismus in Verbindung stehenden Siedlungsteile sollen erhalten und im Bedarfsfall für die Ansiedelung neuer Betriebe erweitert werden. Überwiegend wird eine Mischstruktur angestrebt, in der Handwerks-, Gastronomie-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe gemeinsam mit Wohnnutzungen anzutreffen sind. Ausgenommen davon sind Gebiete mit dominierender Wohnfunktion, wo nur solche Kleinstbetriebe (insb. Ein-Personen-Unternehmen) vorgesehen sind, die sich in die Widmungsart Wohngebiet einordnen lassen (unter Beachtung einer allfälliger Neudefinition gemäß RPG-Novelle).

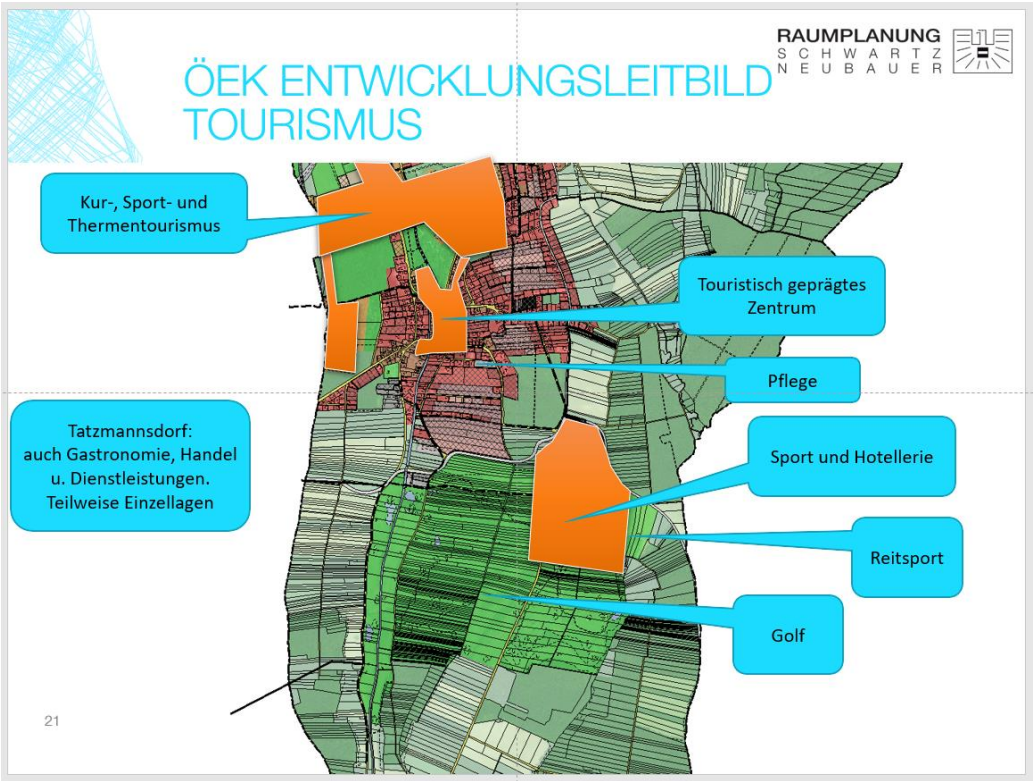
Dokumentation Leitbilderstellung Wirtschaft vom 27.6.2018 (3. BA-Sitzung)

Abbildung 23: Entwicklungsleitbild Analyse Tourismus, Ausschnitt Nord



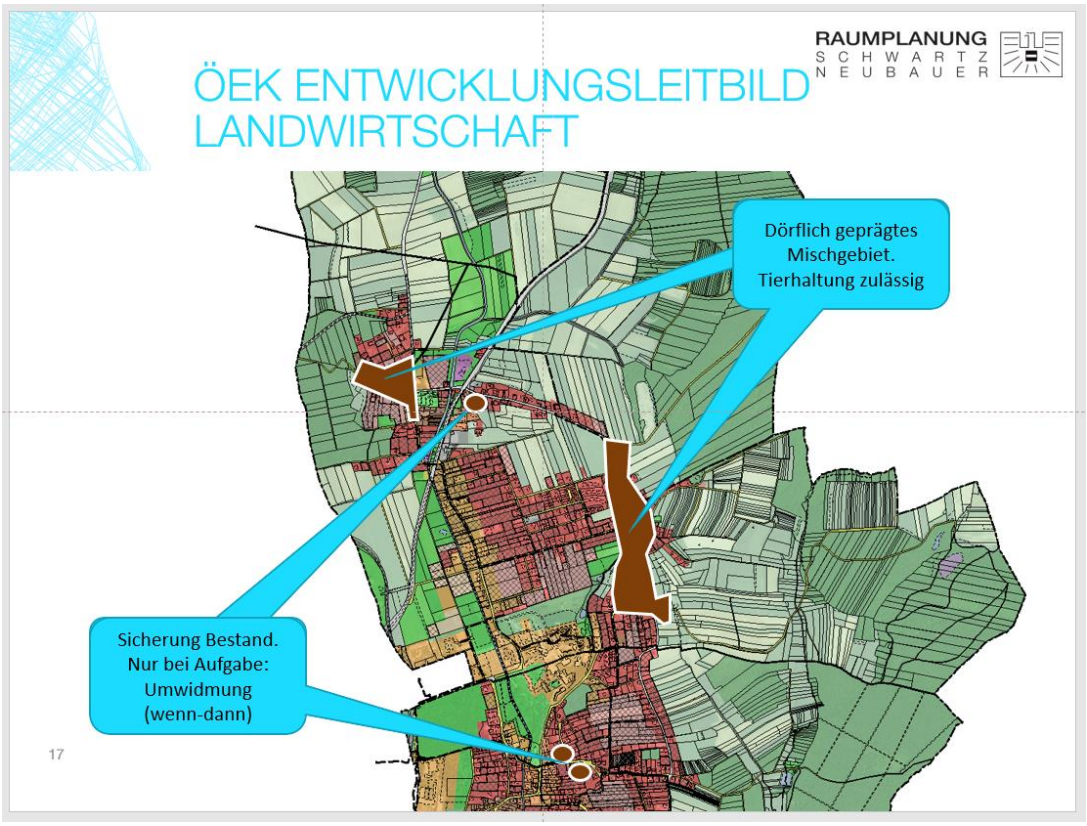
Quelle: RSN, 3. BA-Sitzung am 27.6.2018

Abbildung 24: Entwicklungsleitbild Analyse Tourismus, Ausschnitt Süd



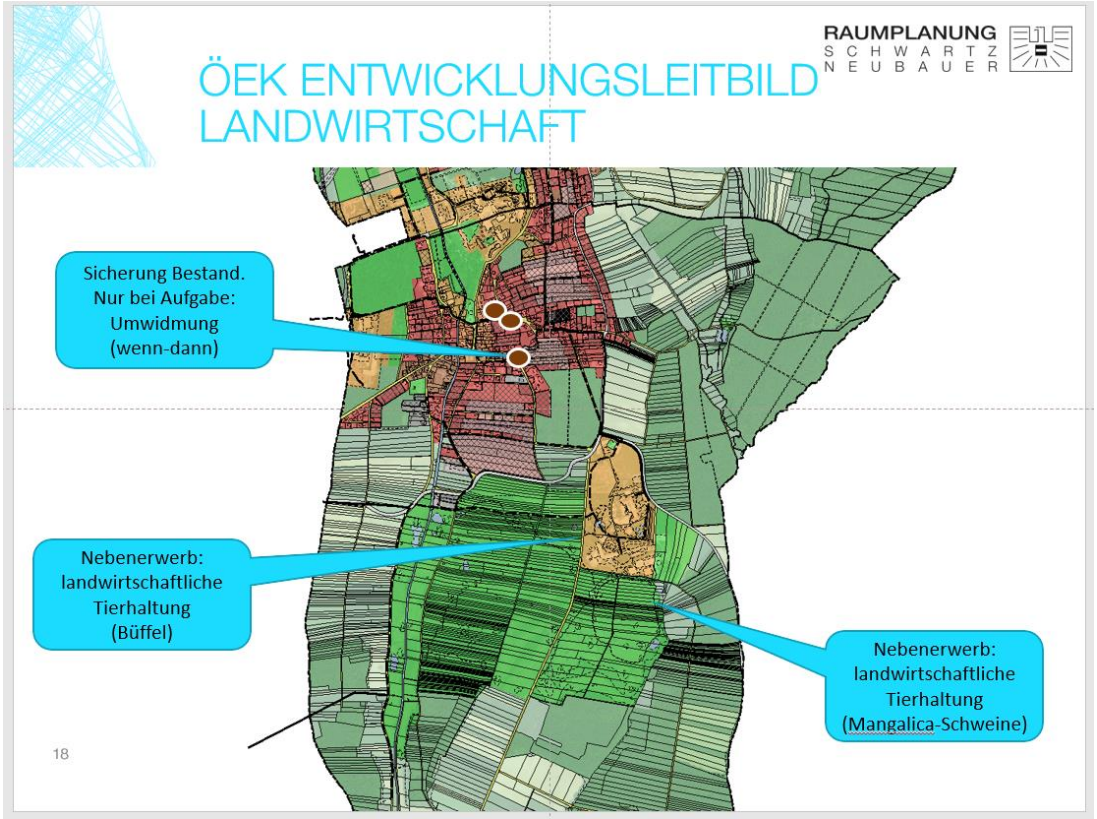
Quelle: RSN, 3. BA-Sitzung am 27.6.2018

Abbildung 25: Entwicklungsleitbild Analyse Landwirtschaft, Ausschnitt Nord



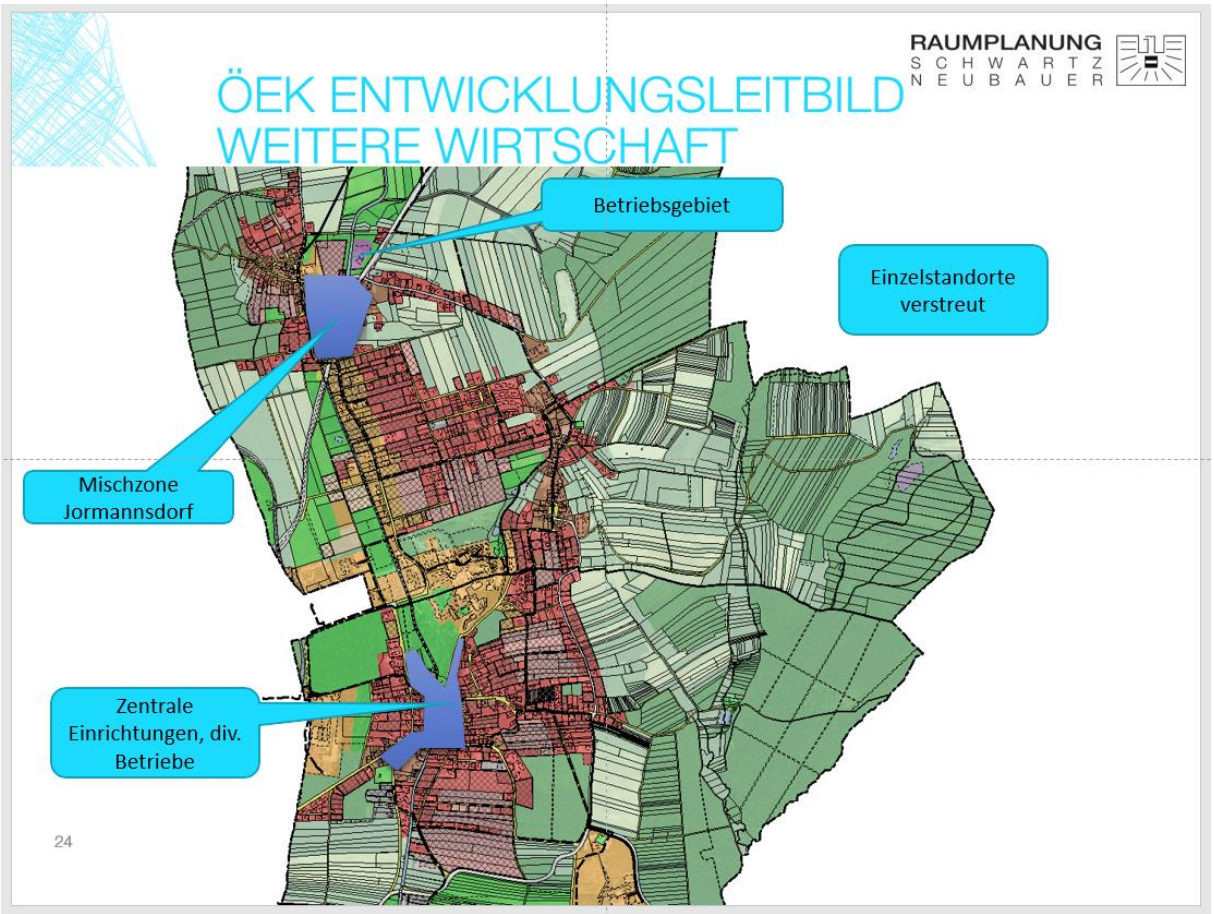
Quelle: RSN, 3. BA-Sitzung am 27.6.2018

Abbildung 26: Entwicklungsleitbild Analyse Landwirtschaft, Ausschnitt Süd



Quelle: RSN, 3. BA-Sitzung am 27.6.2018

Abbildung 27: Entwicklungsleitbild Analyse sonst. Wirtschaft



Quelle: RSN, 3. BA-Sitzung am 27.6.2018

Baulandbedarf

Baulandflächenbilanz

Zum Stand der 10. Änderung des Digitalen Flächenwidmungsplans von Bad Tatzmannsdorf ergibt sich nachfolgende Baulandflächenbilanz, basierend auf der 2018 erhobenen Baulandreserven:

Abbildung 28: Baulandflächenbilanz [ha]

Widmung	Kürzel	Gesamt	unbebaut	% unbebaut	bebaut
Wohngebiete	BW + AW*	115,8	59,2	51%	56,6
Dorfgebiete	BD + AD*	15,7	0,5	3%	15,2
Geschäftsgebiete	BG*	4,0	0,0	0%	4,0
Betriebsgebiete	BB	0,7	0,0	0%	0,7
gemischte Baugebiete	BM*	4,3	0,7	16%	3,6
Erholungs- und Fremdenverkehrseinrichtungen	BF + AF	52,4	6,7	13%	45,7
Summen		193,06	67,15	35%	125,91
*Wohnbauland		139,88	60,41	43%	79,46

Quelle: Eigene Berechnungen auf Grundlage des Flächenwidmungsplans (10. Änderung) und der selbst erhobenen Baulandreserven (Grundlagen: Orthofoto 2016 und Liste von der Gemeinde über die Bautätigkeit ab 2016)

Bautätigkeit

Wohnraum:

Laut Angaben der Gemeinde wurden im Zeitraum 2008 bis 2017 (10 Jahre) insgesamt 95 neue Wohngebäude errichtet. Davon sind 58 Einfamilienhäuser. 14 Gebäude weisen mindestens zwei Wohneinheiten auf (z.B. Reihenhäuser, inkl. Dachgeschoßausbauten und Umbauten). Zudem wurden 12 Geschoßwohnbauten errichtet.

Etwa im selben Zeitraum wurden über 300 zusätzliche Haushalte erfasst, also durchschnittlich 30 pro Jahr. Somit erfolgte ca. ein Fünftel des Wohnungsbaus im Einfamilienhausbau.

Betriebe:

Für die Bautätigkeit der Betriebe liegt keine derartige Statistik vor. Teilweise erfolgten Zu- und Umbauten bei Tourismusbetrieben.

Baulandbedarfsabschätzung

Wohnraum:

Aufbauend auf der Baulandflächenbilanz (siehe Seite 42), der Bautätigkeit und der Bevölkerungsentwicklung (siehe Seite 15) erfolgt die Abschätzung des Baulandbedarfs.

In den Jahren 2008 bis 2017 wurden über 300 zusätzliche Haushalte erfasst, also durchschnittlich 30 pro Jahr. Somit erfolgte ca. ein Fünftel des Wohnungsbaus (58 Wohneinheiten: siehe oben) im Einfamilienhausbau.

Unter Beachtung der oben diskutierten Tendenz zu einer geringeren, durchschnittlichen Haushaltsgröße und der Zuwanderung durch ältere Personen ist anzunehmen, dass weiterhin der Wohnungsbau dominieren wird. Der Einfamilienhausbau wird, wie bisher, ein Fünftel der neu geschaffenen Wohneinheiten ausmachen. Ebenfalls ein Fünftel soll auf den verdichteten Flachbau (Mehrparteienhäuser, Reihenhäuser etc.) entfallen. Für den Flächenbedarf angenommen wird, dass auch künftig drei Fünftel der neu geschaffenen Wohnungen im Geschoßbau entstehen werden.

Bei 260 neuen Wohneinheiten bedeutet dies:

- 52 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern
- 52 Wohneinheiten in verdichteter Bauweise
- 156 Wohneinheiten im Geschoßwohnungsbau

Im Einfamilienhausbau wird mit 1.300 m² pro Hausplatz gerechnet (brutto, wobei hiervon noch Verkehrsflächen wegfallen). In verdichteter Bauweise werden 800 m² angenommen und im Geschoßbau 400 m² pro Wohneinheit (jeweils Bruttogrundfläche), da zu hohe Bebauungsdichten unerwünscht sind. Für die Erschließung von Bauland für neue Siedlungen sollen Teilbebauungspläne erlassen werden.

Daraus folgt die Ableitung des Brutto-Flächenbedarfs:

52 WE x 1.300 m² → 6,76 ha

52 WE x 800 m² → 4,16 ha

156 WE x 400 m² → 6,24 ha

Dies ergibt in Summe einen Bedarf für verfügbares Wohnbauland (BW, BD, BM, BG) von 17,16 ha.

Aus den Bestimmungen unter § 14 Abs 1 Bgld RPG

> *(1) Als Bauland sind nur solche Flächen vorzusehen, die sich auf Grund natürlicher Voraussetzungen für die Bebauung eignen und den voraussichtlichen Baulandbedarf der Gemeinde <u>zu decken imstande</u> sind.*

und § 11a Abs 1 Bgld RPG

> *(1) Die Gemeinden haben im Rahmen der örtlichen Raumplanung unter Berücksichtigung der vorhandenen Baulandreserven und des abschätzbaren Baulandbedarfes von fünf bis zehn Jahren Maßnahmen zur Baulandmobilisierung zu treffen.*

geht hervor, dass der Baulandbedarf mit Baulandmobilisierung sicherzustellen ist.

Die Erfahrung der Gemeinde ist jedoch, dass ein Großteil des gewidmeten Wohnbaulands nicht mobilisierbar ist. Daher muss eine zweckmäßige Abschätzung des tatsächlich verfügbaren Baulands erfolgen. Dabei zeigt sich besonders in den schon über viele Jahre lückenhaft bebauten Bereichen, dass keine Verkaufsbereitschaft zu den derzeit marktüblichen Preisen vorliegt. Oft liegt eine prinzipielle Ablehnung gegen einen Verkauf vor, zum Beispiel wenn ein (oft größerer) Hausgarten betroffen ist.

Aus diesem Grund wird der Anteil für mobilisierbares Bauland auf ein Drittel der gesamten unbebauten Wohnbaulandflächen geschätzt, wobei dieser Wert äquivalent für Wohnnutzungen und sonstige Nutzungen (bei Nutzungsdurchmischung) angenommen wird. Dieser verfügbare Anteil von 33,3 % wird zum Beispiel auch vom Land Steiermark für die Ermittlung des Baulandbedarfs in steirischen Gemeinden vorgeschrieben und dort wie folgt begründet: *„Da jedoch die Baulandkategorien des Wohnbaulandes nicht ausschließlich der Wohnnutzung dienen und bereits festgelegtes unbebautes Wohnbauland oftmals nicht mobilisiert werden kann (auch für neu festgelegtes Bauland greift die Mobilisierung nicht in jedem Fall), ist darauf bei der Ermittlung des Wohnbaulandbedarfs Bedacht zu nehmen. Der früher im Wesentlichen aus der zu erwartenden/angestrebten Bevölkerungsentwicklung ermittelte Wohnbaulandbedarf kann daher um den Faktor 3 erhöht werden." (Quelle: Erläuterungen zum Formblatt ‚Wohnbaulandbedarf und Flächenbilanz' des Amts der Stmk. Landesregierung vom 9.1.2014).*

Folglich kann der oben errechnete Flächenbedarf mit dem Faktor 3 multipliziert werden, was einen Wohnbaulandbedarf von ca. 51,48 ha ergibt. Derzeit sind rund 60,4 ha unbebautes Wohnbauland vorhanden. Somit liegt ein **Überhang der Wohnbaulandreserven** von in etwa **8,9 ha** vor.

Daraus lassen sich folgende Schlussfolgerungen ableiten:

- Unabhängig von der Berechnungsweise liegt ein weitgehend nicht verfügbarer Wohnbaulandüberhang, insbesondere der Widmungskategorien Bauland-Wohngebiet bzw. Aufschließungsgebiet-Wohngebiet, vor.
- Vordergründig liegt kein Bedarf für die Vergrößerung der Baulandflächen für Wohnzwecke vor.
- Viele dieser (nicht verfügbaren) Wohnbauland-Flächen sind schon seit Jahrzehnten als Aufschließungsgebiete ausgewiesen, jedoch nicht erschlossen. Teilweise entsprechen sie nicht mehr den Erfordernissen der Gemeinde hinsichtlich Gliederung, Ausmaß und Anordnung – zum Beispiel aufgrund von Widmungskonflikten, der Erhaltung des Landschaftsbildes und des kompakten Ortsbildes oder der Hochwassergefährdung. Somit ist es zweckmäßig, Rückwidmungen vorzunehmen.
- Ferner liegt es im öffentlichen Interesse, wirksam mobilisiertes Bauland zu schaffen und stattdessen die oben genannten Flächen gegebenenfalls nicht zu erschließen. Flächenrochaden sind daher in Verbindung mit Mobilisierungsmaßnahmen zweckmäßig.
    - Im ÖEK werden daher sinnvolle, von den Entwicklungszielen abgeleitete Rückwidmungsflächen vorgeschlagen.
    - Ferner werden den Entwicklungszielen entsprechende Planungsgrundsätze angefügt, die insbesondere die Baulandmobilisierung zum Gegenstand haben.

Betriebe:

Derzeit bestehen Reserven von ca. 0,7 ha Bauland für gemischtes Baugebiet (BM, AM) für allgemeine Betriebe zur Verfügung. Eine konkrete Bedarfsberechnung ist aufgrund der marktwirtschaftlichen Systemvoraussetzungen nicht möglich. Ein aktueller Bedarf ist nicht bekannt. Da größere Produktionsbetriebe nicht zur touristischen Leitfunktion der Gemeinde passen, sind solche neue Betriebsstandorte nicht vorgesehen.

Für Tourismusbetriebe stehen ca. 6,7 ha Bauland - Baugebiete für Erholungs- und Fremdenverkehrseinrichtungen (BF, AF) zur Verfügung (diese sind aber nicht mobilisiert). Eine Neukonfiguration erscheint zweckmäßig. Ein Teil davon – nämlich jene, wo bereits Mischstrukturen vorliegen – soll in Mischgebiet geändert werden.

Siedlungsstruktur

Siedlungsbestand

Im Jahr 1971 wurden die Gemeinden Jormannsdorf und Sulzriegel mit Bad Tatzmannsdorf zusammengelegt. Diese drei ursprünglichen Gemeinden entsprechen den noch heute gültigen Katastralgemeinden der Gemeinde Bad Tatzmannsdorf, worin sich die noch heute vorhandenen drei tradierten Zentren begründen. Der namensgebende Ort (Bad) Tatzmannsdorf hat eine jahrhundertlange Geschichte als Bade- und Kurort und führt seit 1926 den Titel „Bad".

Während das ehemals dörfliche Zentrum von Bad Tatzmannsdorf stark überbaut wurde (landwirtschaftliche Strukturen gibt es nur noch vereinzelt), weisen Jormannsdorf und Sulzriegel noch zusammenhängende, dörfliche Strukturen (mit je einer Kapelle und einem eigenen Friedhof) auf. Heute sind die einzelnen Ortsteile mit dazwischen entstandenen Wohngebieten zusammengewachsen.

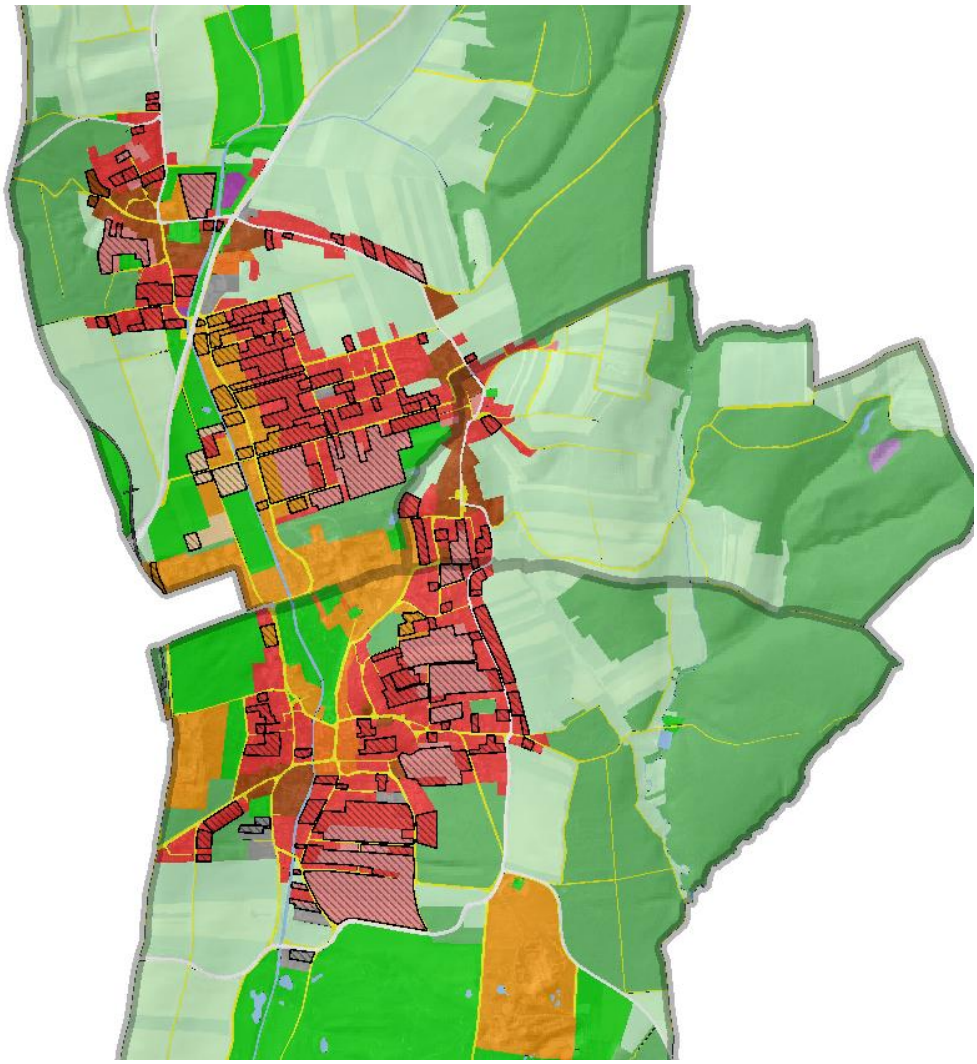
Ausgehend von der Kuranstalt nördlich des Zentrums erfolgte eine starke Siedlungsentwicklung, wobei anfangs (ab den 1950er Jahren) Privatquartiere und Kleinbetreibe die Beherbergung dominierten. Ein Schwerpunkt mit diesen Betrieben war entlang der Jormannsdorferstraße, untergeordnet auch bei der Sulzriegelstraße. Mittlerweile wurden viele ehemalige Privatquartiere zu Wohnsitzen umgewandelt.

Erst später kamen weitere Großbetriebe (PVA, Reiters Reserve und AVITA Ressort / Therme) hinzu. Während Reiters und PVA isolierte Einzelstandorte in den Randbereichen darstellen, schließt die Therme am Thermenhang mit den Sporteinrichtungen an die von der Kuranstalt ausgehende Tourismuszone an.

Abbildung 29: Siedlungsstruktur, gezeigt anhand des baulichen Bestands

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der Orthofotos von GeoDaten Burgenland, des digitalen Geländemodells (INSPIRE-Daten des Landes), der DKM 2018 (Hausflächen)

Abbildung 30: Siedlungsstruktur, gezeigt anhand der Baulandreserven (schwarze Schraffur)



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der Orthofotos von GeoDaten Burgenland, des digitalen Geländemodells (INSPIRE-Daten des Landes), des Digitalen Flächenwidmungsplans (Stand: 10. Änderung) und eigener Erhebungen

Kennzeichnend für die Siedlungsstruktur sind die unterschiedlichen Situationen, wie zum Beispiel anhand der Dichte beschrieben werden kann: Im Bereich des Hauptzentrums Bad Tatzmannsdorf und der beiden Nebenzentren Sulzriegel und Jormannsdorf, ebenso im Bereich Kuranstalt bis Therme liegt eine dichte Bebauung vor. In den Wohngebieten gibt es, mit Ausnahme von einzelnen Siedlungsprojekten, meist sehr lockere, bebaute Lagen mit vielen Baulücken und Reserveflächen.

Freihaltebereiche

Freihaltebereiche ergeben sich zum einen durch die Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms 2011 zur Schaffung einer kompakten Siedlungsstruktur und der Gliederung des Baulands mit Grünraumbereichen. Innerorts gibt es Park- und Freizeitanlagen. Der Tschabach ist hingegen weitgehend reguliert und ufert aufgrund des Rückhaltebeckens bei Hochwassersitua-

tion kaum aus (siehe do. Kapitel zu Gewässer). Die innerörtlich vorhandene Struktur der „Grüninseln“ mit den Parks und Freizeitanlagen soll in den Wohnbaugebieten fortgesetzt werden, um der Bedeutung als Tourismusstandort gerecht zu werden.

Entwicklungspotenziale

Für **touristische Betriebe** liegt das Entwicklungspotenzial vor allem entlang der Jormannsdorfer Straße.

Für sonstige, kleinere **Betriebe** liegt das Entwicklungspotenzial in Jormannsdorf entlang der Jormannsdorfer Straße und im Zentrum. Die Ansiedelung nichttouristischer Großbetriebe ist gemäß Landesentwicklungsprogramm 2011 nicht vorgesehen. Nur für die ehemalige Mineralwasserabfüllanlage wäre eine betriebliche Nachnutzung zweckmäßig.

Für **landwirtschaftliche Betriebe** soll im Anlassfall geprüft werden, ob ein Aussiedelungsstandort anzustreben ist.

Für **Wohnen** liegen die Entwicklungspotenziale teilweise in der Verdichtung vor allem durch Lückenschließung. Langfristig sind folgende Varianten für künftige Siedlungserweiterungen möglich:

- L1: Jormannsdorf südlich der L424 nach Sulzriegel / nördlich des Meierhofwegs
- L2: Sulzriegel nach Osten bis Hochbehälter

Rückentwicklungspotenziale und Baulandmobilisierung

Das Siedlungsgebiet weist sehr viele „tote“, nicht mobilisierbare, Baulandflächen auf. Dabei handelt es sich hauptsächlich um *Bauland-Wohngebiet* (BW) bzw. *Aufschließungsgebiete zu Wohngebiet* (AW).

Allgemein können unbebaute Flächen an den Siedlungsrändern rückgewidmet werden, da dadurch keine Baulücken entstehen, oder ganz generell, wenn eine entsprechende Gliederung des Siedlungsgebiets angestrebt wird. Ferner können Grundstücke zurückgewidmet werden, bei denen aufgrund der Lage (fehlende Erschließung) und allfälliger Immissionen mit keiner Bebauung zu rechnen ist, bzw. die nach den heutigen Maßstäben keine Baulandqualität aufweisen. Wenn bei Grundstücken mit Waldbestand über Jahre keine Rodungsbewilligung erwirkt werden konnte und es sich daher um „totes“ Bauland handelt, wird ebenfalls die Rückwidmung angestrebt.

In der planlichen Darstellung des ÖEK werden Siedlungsgrenzen (siehe nachfolgendes Unterkapitel) festgelegt. Die innerhalb dieser Grenzen definierten Baulandpotenziale beschränken sich nicht auf den einfachen Baulandbedarf gemäß Bgld. RPG, sondern umfassen Entwicklungsoptionen. Dies ist erforderlich, damit keine Erpressbarkeit der Gemeinde durch die „bevorzugten“ Grundeigentümer entsteht und die Möglichkeit der Enteignung von Grundflächen für die Siedlungsentwicklung rechtlich nicht gegeben ist.

Neuwidmungen von Bauplätzen sollen ausnahmslos nur mehr mit Baulandmobilisierungsverträgen erfolgen.

Siedlungsgrenzen / Entwicklungsgrenzen

Auf Grundlage der vorangestellten Analysen und der formulierten Ziele wurden die Grenzen für die Siedlungsentwicklung definiert und festgelegt. Änderungen dieser Grenzen sollen innerhalb des 10-jährigen Planungshorizonts nur bei wesentlich geänderten Tatsachen oder Planungsabsichten im Sinne des § 19 Bgld. RPG erfolgen.

Die auf den 10-jährigen Planungshorizont des ÖEK abgestellten Begrenzungen stellen nicht zwangsläufig endgültig fixierte Baulandabschlüsse dar. Vielmehr ist bei der künftigen Evaluierung und Revision des ÖEK und der Baulandflächenbilanz zu prüfen, ob – unter Berücksichtigung der Belange des Landschaftsschutzes, des Naturschutzes, der Landesplanung, des Katastrophenschutzes u. dgl. – allenfalls Anpassungen vorzunehmen sind.

Die Abgrenzungen erfolgen im ÖEK nicht parzellenscharf. Bei Änderungen der Flächenwidmung ist eine Präzisierung anhand der konkreten Situation (Bestand, DKM, Gefährdungen, Emissionen etc.) vorzunehmen.

Ausfertigung

Das Örtliche Entwicklungskonzept der Gemeinde Bad Tatzmannsdorf, bestehend aus einer planlichen Darstellung (Plan im 1:5.000) und einem Textteil, in denen die Entwicklungsziele und die Vorgaben für die Flächenwidmung formuliert bzw. abgebildet sind, sowie den Erläuterungen, verfasst vom Raumplanungsbüro RSN Raumplanung ZT GmbH, Oberwart, GZ: 1729, Stand: 06.03.2019 wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 13.03.2019 beschlossen.

Verfasserin: RSN RaumplanungZT GmbH

Für die Ziviltechnikergesellschaft	Für den Gemeinderat
Architekt DI Martin Schwartz	Bürgermeister Mag. Gert Polster
Oberwart, am 06.03.2019	Bad Tatzmannsdorf, am 13.03.2019

Anhang

- Plandarstellung zum ÖEK im Maßstab M=1:5.000, GZ: 1729, verfasst von der RSN Raumplanung ZT GmbH