

**MAGISTRAT DER STADT WIEN**  
Magistratsabteilung 21 A

**MA 21 A - Plan Nr. 8408**

Wien, 25. Juni 2024

Festsetzung des Flächenwidmungsplanes  
und des Bebauungsplanes für das Gebiet  
zwischen Stinglgasse, Cottagestraße,  
Mauerbachstraße und Linienzug 1-4 im  
14. Bezirk, Kat. G. Hadersdorf  
sowie Festsetzung einer Schutzzone gemäß  
§ 7 (1) der BO für Wien für einen Teil  
des Plangebietes

**Beilagen:**

Antrag und Plan 1:2000

**Erläuterungsbericht 2 – ÖA/BV**

für ein Verfahren gemäß § 2 der Bauordnung (BO) für Wien zur Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes sowie Festsetzung einer Schutzzone gemäß § 7 (1) der BO für Wien für einen Teil des Plangebietes.

**Lage und Charakteristik des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt am Rande des Wienerwalds am Südhang des Kolbeterbergs und betrifft das nordwestliche Ende des geschlossenen Siedlungsgebietes entlang der Mauerbachstraße, der Cottagestraße und der Stinglgasse im 14. Bezirk in der Katastralgemeinde Hadersdorf. Es ist geprägt von Ein- und Mehrfamilienhäusern mit Wiesen- und Baumbestand in Hanglagen. Der Wienerwald reicht – durchsetzt mit einem großen Wiesenbereich – an die bebauten Liegenschaften heran.

## **Historische Entwicklung**

Entlang der Mauerbachstraße im Plangebiet ist gegenüber des barocken Schlosses Laudon, das südlich angrenzend an das Plangebiet liegt, bereits gegen Ende des 19. Jahrhunderts ein Siedlungsgebiet dokumentiert. Die durchwegs ein- bis dreigeschoßigen Wohn-Bestandsgebäude in Hanglagen entlang der Mauerbachstraße stammen – mit Ausnahme der ONr. 46 aus den 60ern – aus den 80ern und 90ern des letzten Jahrhunderts. Eine große Liegenschaft an der Ecke Mauerbachstraße/Cottagestraße/Stinglgasse wurde in den 80ern mit sieben zusammengehörigen Mehrfamilienhäusern bebaut.

In dem im Plangebiet gelegenen Teil der Stinglgasse wurden die ersten Villen Anfang des 20. Jahrhunderts gebaut. Weitere Neubauten entstanden hier nach dem 2. Weltkrieg. Aus jüngster Zeit stammt das Mehrfamiliengebäude an der Stinglgasse ONr. 1.

## **Gebietsdaten**

Das Plangebiet umfasst 4,2 ha im Südwesten eines sehr großen Blocks des RBW (Räumlichen Bezugssystems Wien) im Wienerwald. Der Block umfasst einen großen Teil des Grünlandes des Wienerwaldes und unter anderem die Bebauung im gegenständlichen Gebiet, und hatte mit Stichtag 1.11.2022 insgesamt 392 Einwohner. Die genaue Personenanzahl im Plangebiet ist aufgrund des Teilbereichs der quantifizierbaren Blockdaten nicht eruierbar. Es wird in Relation der Gebäude des Teilgebiets zu jenen des Blocks von rund 250 Einwohnerinnen und Einwohnern ausgegangen.

## **Gegebenheiten im Plangebiet**

Bau- und Nutzungsbestand:

Das Plangebiet befindet sich in einem stark durchgrüntem und von ein- bis dreigeschoßigen Ein- bis Mehrfamilienhäusern geprägten Ortsteil. Der überwiegende Teil der durchwegs für Wohnen genutzten Gebäude entstand in den 80er- und 90er-Jahren des 20. Jahrhunderts. Die Wohngebäude befinden sich allesamt in gutem Zustand.

Freiflächen und Grünräume:

Die zumeist locker bebauten Liegenschaften entlang der öffentlichen Verkehrsflächen weisen großzügige Gartenflächen mit nennenswertem Vegetationsbestand auf. Auf der großen privaten, allgemein zugänglichen (d.h. halböffentlichen) Liegenschaft an der Ecke Mauerbachstraße/Cottagestraße/Stinglgasse befindet sich ein Spielplatz.

Direkt angrenzend an die bebauten Liegenschaften liegt das Erholungsgebiet des Wienerwalds mit dichtem Waldbaumbestand, das im Plangebiet auch einen großen Wiesenbereich aufweist.

#### Eigentumsverhältnisse:

Von den rund 20 Liegenschaften im Plangebiet befinden sich drei, die zusammen mehr als die Hälfte der Plangebietsfläche einnehmen, in privatem Wohnungseigentum. Die flächenmäßig größte dieser drei Liegenschaften, an der Ecke Mauerbachstraße/Cottagestraße/Stinglgasse gelegen, ist mit sieben Einzelgebäuden der Wohnhausanlage bebaut, die beiden anderen mit zwei Einzelgebäuden. Auch der überwiegende Teil der restlichen Flächen des Plangebietes befindet sich in Privateigentum. Eine Liegenschaft ist im Eigentum einer gemeinnützigen Wohnbaugesellschaft.

Der Bereich des unbebauten Wienerwaldes befindet sich im Eigentum der Stadt Wien. Die Straßenflächen sind dem Öffentlichen Gut (Stadt Wien) zugeordnet.

#### Infrastruktur:

Im Plangebiet befindet sich keine soziale Infrastruktureinrichtung.

Die nächstgelegenen Kinderbetreuungseinrichtungen in fußläufiger, bis rund einem Kilometer Entfernung sind in der Nähe des südlich gelegenen Bahnhofs Hadersdorf ein städtischer (Hauptstraße ONr. 82) und ein privater Kindergarten (Hauptstraße ONr. 77a). Auch die nächst gelegenen Schulen, die Volksschule Hadersdorf (Hauptstraße ONr. 70) und die Mittelschule Hadersdorf (Hauptstraße ONr. 80) befinden sich in diesem Bereich. In direkter Umgebung des Plangebietes liegt die Verwaltungsakademie des Bundes (Mauerbachstraße ONr. 43-45).

Ebenso in der Nähe des Bahnhofs Hadersdorf sind die nächst gelegene Arztpraxis (Kinderarzt, Loudonstraße ONr. 14) und die nächst gelegene Apotheke (Hauptstraße ONr. 84).

Das Plangebiet ist flächendeckend an das Kanal-, Wasser-, Strom-, Gas- und Telekommunikationsnetz angebunden.

#### Verkehrssituation:

Das Plangebiet ist entlang der Straßen durch rund ein bis zwei Meter breite Gehsteige für zu Fuß Gehende erschlossen. Die große Liegenschaft im Bereich der Kreuzung Mauerbachstraße/Cottagestraße ist mit halböffentlichen Fußwegen durchsetzt. Von der Cottagestraße führt ein rund 75 m langer und ein Meter breiter Fußweg zum befahrbaren Teil der Stinglgasse. Das Naherholungsgebiet des Wienerwaldes weist knapp außerhalb der nördlichen Plangebietsgrenze einen Fußweg-Zugang auf. Ansonsten ist im Plangebiet keine fußläufige Durchwegung von den öffentlichen Verkehrsflächen aus für die Öffentlichkeit vorhanden.

Die Mauerbachstraße stellt eine Radroute ohne Radweg-Markierung dar.

Durch den öffentlichen Verkehr ist das Plangebiet mit der Buslinie 50B und der Regionalbuslinie 450 erschlossen. Die S-Bahn-Linie S50 am Bahnhof Hadersdorf ist eine Busstation weit entfernt.

Die Mauerbachstraße bindet das Gebiet als „Hauptstraße A“ an das übergeordnete Straßennetz an. Richtung Nordosten hat die Cottagestraße die Funktion einer örtlichen Durchzugsstraße.

### **Umweltsituation**

Durch die Lage des Plangebietes am Rand des Wienerwaldes, des Landschaftsschutzgebietes Penzing (Teil A) mit dichtem Baumbestand und freien Wiesenbereichen liegt laut Wiener Stadtklimaanalyse (2020) im nordwestlichen Teil des Plangebietes ein Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiet mit Wald- und Freilandklima vor. Auch der bebaute Teil des Plangebietes weist einen hohen Anteil an Grünflächen mit großteils dichtem Baumbestand auf. Die Siedlungsstruktur ist vorwiegend durch lockere Bebauung gekennzeichnet, sodass das Überwärmungspotential gering und die Wirksamkeit des aus dem Westen kommenden Kaltluftstromes hoch ist.

In Bezug auf Lärmbelastung innerhalb des Plangebietes liegt der über Tag, Abend und Nacht gemittelte Lärmpegel laut Strategischer Lärmkarte (2022) entlang der Mauerbachstraße zwischen 65 und 75 dB und entlang der Cottagestraße vorwiegend zwischen 55 und 60 dB.

Im Plangebiet befinden sich keine Naturdenkmäler, jedoch sind in der südlich angrenzenden historischen Gartenanlage des Schlosses Laudon und östlich davon einige Bäume situiert, die als Naturdenkmal für das lokale Ortsbild von besonderer Bedeutung sind. Der Waldbereich des Plangebietes ohne Bebauung liegt in der Pflegezone des Biosphärenpark Wienerwald, das restliche Plangebiet in dessen Entwicklungszone.

### **Rechtslage**

Derzeit ist im Plangebiet folgendes Plandokument gültig:

Plandokument 7404 (Gemeinderatsbeschluss am 12. Dezember 2002, Pr. Zl. 05166/2002-GSV).

Das Plangebiet ist entsprechend dem Charakter des Ein- und Mehrfamilienhausgebietes im Bauland durchwegs als Wohngebiet – Bauklasse I, beschränkt auf 7,5 m gewidmet. Großteils ist offene oder gekuppelte Bauweise, auf zwei Liegenschaften offene Bauweise festgesetzt. Im westlichen Teil der Mauerbachstraße sind 4,0 m tiefe Vorgärten vorgeschrieben. Ansonsten ist der bebaubare Teil des Baulandes durch Baufluchtlinien abgegrenzt, darum umgebend gärtnerische Ausgestaltung festgesetzt.

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes ist zum Schutz des Grünbestandes des Wienerwaldes Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel gewidmet.

### **Übergeordnete Konzepte**

Die Stadt Wien verfolgt mit der **Smart Klima City Strategie Wien** unter anderem das Ziel, bis 2040 die Stadt Wien klimaneutral zu machen. In verschiedenen Bereichen, wie etwa Gebäude, Energieversorgung, Zero Waste und Kreislaufwirtschaft werden die bisherigen Ziele an dieses neue Leitbild angepasst. Ein Fokus wird dabei auch auf die Anpassung an den Klimawandel gelegt, wie etwa durch die Fassaden- und Flachdachbegrünung. Dazu ist der fossile Energieverbrauch deutlich zu reduzieren und schrittweise auf erneuerbare Energie umzustellen. Dementsprechend sollte der Wärme- und Kältebedarf speziell von Neubauten nur minimale CO<sub>2</sub>-Emissionen verursachen.

Ausgehend von den städtischen Klimazielen der Stadt gibt der **Wiener Klimafahrplan** vor, in welchen großen Handlungsbereichen Instrumente entwickelt und Maßnahmen ergriffen werden müssen, um den Treibhausgasausstoß einzubremsen und die Wiener\*innen vor den unvermeidbaren Folgen des Klimawandels zu schützen. Zu den wirkungsmächtigsten und daher prioritär zu setzenden Maßnahmen zählen unter anderem der massive Ausbau alternativer Energien, die Senkung des Energieverbrauchs, die Förderung einer zukunftsfähigen Wärme- und Kälteversorgung, die Umsetzung moderner Mobilität sowie eine klimaneutrale Abfallwirtschaft. Diese sind bei städtebaulichen Entwicklungen zu berücksichtigen.

Aus dem **Stadtentwicklungsplan 2025 (STEP 2025)** ergibt sich eine Vielzahl an energierelevanten Planungsaufgaben, wie etwa die Einbeziehung der Energieraumplanung in laufende Planungsprozesse sowie die Erstellung und Umsetzung von Energiekonzepten für neue Stadtteile und Quartiere.

Im Hinblick auf die städtebauliche Weiterentwicklung des bebauten Stadtgebiets werden im STEP 2025 Zielsetzungen wie „Attraktives Grün- und Freiraumangebot“ sowie „Wohnraumentwicklung im bereits bebauten Stadtgebiet und mehr Qualität in bestehenden Strukturen“ möglichen Planungen vorangestellt.

Im **Fachkonzept Grün- und Freiraum** findet sich das Plangebiet am Übergang von Grünräumen (u. a. Wald- und Wiesenflächen) zu durchgrünten Siedlungsräumen, die geringe Bebauungsdichte und hohen Durchgrünungsgrad aufweisen. Für landschaftlich geprägte Freiräume, zu denen Wienerwaldrandbereiche gehören, werden neben ihren Alltags- und Erholungsfunktionen zumeist

stadtsanitäre und stadtoökologische Funktionen (Klimaverbesserung, Lufthygiene u. a.) hervorgehoben.

Im **Leitbild Grünräume Wien** ist im Plangebiet das Randgebiet des Wienerwaldes ebenso wie ein kleiner Bereich knapp außerhalb der östlichen Plangebietsgrenze der Leitbildkategorie „Wiener Immergrün“ zugeordnet.

Das **Fachkonzept Mobilität** unterstützt die Zielsetzungen des STEP 2025 durch die generelle Forderung der Festsetzung großzügiger Gehsteigbreiten und die Schaffung eines durchgängigen, zusammenhängenden Fuß- und Radwegenetzes. Weitere Ziele des Fachkonzepts Mobilität sind die Reduktion des motorisierten Individualverkehrs, der Ausbau des Öffentlichen Verkehrs und die Stärkung des Fuß- und Radverkehrs.

Mit dem **Fachkonzept Öffentlicher Raum** gibt es erstmals ein vertiefendes Konzept zum Stadtentwicklungsplan, das sich in einer ganzheitlichen Betrachtungsweise umfassend dem öffentlichen Raum widmet. Es unterstützt die Forderung nach der Schaffung von vielfältig benutzbaren Straßenräumen aus dem Fachkonzept Mobilität und betont die Bedeutung von temperatursenkenden Maßnahmen bei Umgestaltungen des öffentlichen Raumes, um städtischer Überwärmung als Folge des Klimawandels zu begegnen. Demnach sind Bäume als natürliche Schattenspende anderen Beschattungselementen vorzuziehen und bei der Gestaltung von Straßenoberflächen helle, gepflasterte Oberflächen einzusetzen.

Das **Fachkonzept Energieraumplanung** sowie die darin dargestellten „Leitlinien der städtischen Energieplanung für Neubaugebiete“ stellen eine relevante Planungsgrundlage dar. In Abhängigkeit von der Größe von Neubauentwicklungen und der Tatsache ob ein Energieraumplan in diesem Bereich vorliegt, werden Aussagen zur Anwendung der „Leitlinien der städtischen Energieplanung für Neubaugebiete“ getroffen.

Im **Urban Heat Islands Strategieplan Wien** werden Maßnahmen zur Verringerung der negativen Auswirkungen von urbanen Hitzeinseln auf unterschiedlichen Planungsebenen beschrieben. Die konkreten Maßnahmen betreffen u. a. die Anwendungsbereiche Vernetzung von Grünräumen, Erhöhung des Grünanteils, Begrünung und Kühlung von Gebäuden und Beschattung von Freiräumen und Wegen.

### **Maßgebliche Entwicklungen und Planungen**

Im Hinblick auf die derzeit gültigen Ziele der Stadtplanung sollen die Festsetzungen für das Plangebiet entsprechend der aktuellen Gesetzeslage überarbeitet sowie unter Berücksichtigung der aktuellen Fachkonzepte an die aktuellen Erfordernisse angepasst werden. Besondere Rücksicht soll dabei auf den ortstypischen Charakter des Plangebiets mit hohem Anteil an Grünflächen mit Baumbestand genommen werden, sowie auf die Sicherung des charakteristischen und in einem Teilbereich historischen Erscheinungsbilds des Gebäudeensembles durch Ausweisung einer Schutzzone. Zugleich soll die Neufestsetzung unter Einbeziehung der Klimaziele eine zeitgemäße Entwicklung ermöglichen.

Mit der aktuellen Rechtslage ist eine Bauplatzschaffung an der Stinglgasse ONr. 1C aus dem Jahr 1981 widmungsmäßig unberücksichtigt. Daher soll hier unter Beachtung der Bauplatzkonfiguration und -lage eine sanfte bauliche Nachverdichtung ermöglicht werden. Gleichzeitig werden im gesamten Plangebiet die Fluchtlinien geprüft und stellenweise Anpassungen an die gültige Rechtsgrundlage (Katasterplan) vorgenommen. Insgesamt soll damit die bestehende Siedlungsstruktur und deren Funktionalität erhalten und gesichert werden.

Die dargestellten Entwicklungen und Planungen stellen die wichtigen Rücksichten gemäß § 1 Abs. 4 der BO für Wien dar, die für eine Bearbeitung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes im gegenständlichen Gebiet sprechen.

### **Ziele der Bearbeitung**

Mit der vorliegenden Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes werden daher insbesondere folgende Ziele bzw. Entwicklungen im Plangebiet angestrebt:

- Vorsorge für Flächen für den erforderlichen Wohnraum unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und der Ansprüche der Bevölkerung an ein zeitgemäßes und leistbares Wohnen;
- angemessene Vielfalt und Ausgewogenheit der Nutzungen unter Berücksichtigung der räumlichen Gegebenheiten und Zusammenhänge sowie Schaffung und Erhaltung starker städtischer Zentrums- und Versorgungsstrukturen im Sinne einer Stadt der kurzen und umweltfreundlichen Wege;
- Erhaltung, beziehungsweise Herbeiführung von Umweltbedingungen, die gesunde Lebensgrundlagen, insbesondere für Wohnen, Arbeit und Freizeit, sichern, und Schaffung von Voraussetzungen für einen möglichst sparsamen und ökologisch sowie mit dem Klima

verträglichen bzw. dem Klimawandel entgegenwirkenden Umgang mit Energieressourcen und anderen natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem Grund und Boden;

- Vorsorge für der Erholung und dem Mikroklima dienende Grünflächen, insbesondere des Wald- und Wiesengürtels und Erhaltung solcher Flächen;
- Erhaltung und Erweiterung des Baumbestands sowie von grünen Infrastrukturen im öffentlichen Raum zur Verbesserung des Mikroklimas, der Aufenthaltsqualität und der ökologischen Vielfalt in der Stadt;
- Erhaltung des Wienerwaldes;
- Vorsorge für zeitgemäße Verkehrsflächen zur Befriedigung der Mobilitätsbedürfnisse der Bevölkerung und der Wirtschaft unter besonderer Berücksichtigung umweltverträglicher und ressourcenschonender Mobilitätsformen sowie der Senkung des Energieverbrauchs;
- Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes und Gewährleistung des Bestandes von Gebieten, die wegen ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdig sind;
- Förderung der nachhaltigen Nutzung natürlicher Ressourcen.

Dabei wird auf die im §1 (2) der BO für Wien festgelegten Ziele verwiesen, insbesondere auf die Ziffern 1, 3, 4, 6, 6a, 7, 8, 14 und 18.

### **Festsetzungen**

Um die angeführten Ziele zu erreichen werden unter Bedachtnahme auf den Bau- und Nutzungsbestand sowie auf die bau- und liegenschaftsrechtliche Situation folgende Festsetzungen vorgeschlagen:

#### Bebauungsstruktur:

Entsprechend des vorherrschenden Bestandes der Wohnbebauung soll das Plangebiet weiterhin überwiegend als Bauland, Wohngebiet festgesetzt werden. Gemäß der ortsüblichen Höhenentwicklung soll Bauklasse I, höhenbeschränkt auf 7,5 m gelten. Dem bestehenden Ortsbild entsprechend soll weiterhin überwiegend offene oder gekuppelte, auf wenigen Liegenschaften aufgrund der baulich ausnutzbaren Fläche und des Bestandes offene Bauweise möglich sein.

Eine Neuausweisung der Bebaubarkeit soll aufgrund einer historischen Bauplatzschaffung und zur gebietsverträglichen Wohnraumschaffung an der Stinglgasse ONr. 1C erfolgen.



Dem ortsüblichen Erscheinungsbild entsprechend und zum Schutz des Baumbestandes soll weiterhin ein Vorgarten ausgewiesen werden: entlang der Mauerbachstraße ONr. 44A bis 48 in der Tiefe von 4,0 m und entlang der Stinglgasse ONr. 3 bis 11 in der Tiefe von 5,0 m.

Im Zuge der Neufestsetzung sollen aus Gründen der Rechtssicherheit Anpassungen von Fluchtlinien (Baufluchtlinien, Baulinien und Grenzlinien) an den Katasterplan und den Baubestand erfolgen.

Für das gesamte Plangebiet soll zum Schutz des örtlichen Erscheinungsbildes die Staffelung der Baumassen an den der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Fronten nicht zulässig sein. Aufgrund der Hanglagen im gesamten Plangebiet soll für die Gliederung der Baumassen bestimmt werden, dass die festgesetzte Gebäudehöhe an keiner Stelle um mehr als 1,5 m überschritten werden darf. Zudem soll in Übereinstimmung mit den Festsetzungen für das benachbarte Gebiet und zur Wahrung des Gebietscharakters der oberste Abschluss des Daches höchstens 3,5 m über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe liegen.

Zur Verbesserung des Regenwassermanagements und der kleinklimatischen Verhältnisse sollen die zur Errichtung gelangenden Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m<sup>2</sup> bis zu einer Dachneigung von 15 Grad gemäß ÖNORM L 1131 begrünt werden. Dabei soll in jenen Bereichen, welche mit technischen Anlagen zur Nutzung umweltschonender Energieträger überdeckt werden, eine extensive Dachbegrünung gemäß ÖNORM L 1131 mit einem Substrataufbau von mindestens 15 cm ausreichend sein.

#### Erhaltenswerte Gebäude:

Zur Sicherung des charakteristischen historischen Erscheinungsbildes des Gebäudeensembles Stinglgasse ONr. 7, 9 und 11 soll dem Vorschlag der für das Stadtbild zuständigen Magistratsabteilung 19 gefolgt und entsprechend ihrem Motivenbericht eine Schutzzone ausgewiesen werden. Die Schutzzenenabgrenzung soll sich dabei aufgrund des gegebenen Objektschutzes durch die Bauordnung infolge des Baualters an der aktuell gültigen Trakttiefe mit Vorgarten orientieren.

Zur Wahrung des historischen Erscheinungsbildes, insbesondere der charakteristischen Dachlandschaft soll in der Schutzzone die Dachneigung der zur Errichtung gelangenden Dächer mindestens 40 Grad und höchstens 70 Grad betragen.

#### Grünflächen:

Zur Erhaltung des Wienerwaldes mit bedeutender Erholungsfunktion soll dem Bestand entsprechend Grünland/Schutzgebiet - Wald- und Wiesengürtel ausgewiesen werden.

Innerhalb des Baulandes wird ebenso zur Erhaltung des hohen Grünanteils und zur Implementierung der Klimaziele der Sicherung des vorhandenen Grünraumes und Baumbestandes und des natürlichen Bodens besonderer Stellenwert eingeräumt.

Dem Bestand und dem ortsüblichen Erscheinungsbild entsprechend soll daher im Bauland gärtnerische Ausgestaltung ausgewiesen werden, wobei zur Verbesserung des Regenwassermanagements, aufgrund der Hanglage im gesamten Plangebiet, und um den Baumbestand zu erhalten und Neupflanzungen im gebietstypischen Ausmaß zu ermöglichen, vorgeschlagen wird, dass die bebaute Fläche aller Nebengebäude auf demselben Bauplatz insgesamt höchstens 30 m<sup>2</sup> betragen darf. Auf gärtnerisch auszugestaltenden Flächen sollen unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile auf höchstens 20 vH des jeweiligen Teiles des Bauplatzes zulässig sein. Bebaubare, jedoch unbebaut bleibende Grundflächen sollen zur Verbesserung des Regenwassermanagements gärtnerisch ausgestaltet werden. Auf Grundflächen mit hohem Anteil an wertvollem Baumbestand sollen zu dessen Erhalt und zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile inklusive Nebengebäude nicht zulässig sein (G BB1).

Um den Eindruck zusammenhängender Freiflächen zu fördern und den stark durchgrüntem Siedlungscharakter zu erhalten, sollen Einfriedungen im Bauland an seitlichen und hinteren Grundgrenzen in gärtnerisch auszugestaltenden Flächen eine Höhe von 2,0 m nicht überragen und ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern.

#### Verkehr:

Die bestehenden Erschließungswege im Bereich des Plangebietes sollen durch entsprechende Festsetzungen wieder bestandsgemäß gesichert werden.

Als Klimaresilienz fördernde Maßnahme soll in den vom Plangebiet betroffenen Straßenzügen die Herstellung und Erhaltung mindestens einer Baumreihe ermöglicht werden.

Entsprechend dem Fachkonzept Mobilität wird für die Ausgestaltung von Verkehrsflächen entlang der Fluchtlinien eine Gehsteigmindestbreite von 2,0 m vorgeschlagen, um einen ungehinderten fußläufigen Begegnungsverkehr zu ermöglichen.

#### **Umwelterwägungen**

Es ist nicht zu erwarten, dass aufgrund des vorliegenden Planes Projekte entstehen werden, die gemäß dem Umweltverträglichkeitsgesetz 2000, BGBl. Nr. 26/1993, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 26/2023, einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen sind. Europaschutzgebiete (§ 22 des Wiener Naturschutzgesetzes, LGBl. Nr. 45/1998 idgF) werden vom

vorliegenden Plan nicht berührt. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 1a BO für Wien ist daher nicht erforderlich.

Aufgrund des Umstandes, dass der beabsichtigte Plan überwiegend dem vorhandenen Bau- und Nutzungsbestand entspricht und die durch den Plan ermöglichten Nutzungen und Bebauungen überwiegend bereits realisiert sind bzw. nur geringe zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten bestehen, können durch den Plan voraussichtlich nur geringfügige Auswirkungen auf den bestehenden Umweltzustand eintreten. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 1b BO für Wien ist daher nicht erforderlich.

Nach Abschluss des Verfahrens gemäß § 2 der Bauordnung für Wien könnte der in Beilage 1 enthaltene Antrag der beschlussfassenden Körperschaft vorgelegt werden.

Sachbearbeiterin:  
Mag.<sup>a</sup> Martina Chiari  
Tel: +43 1 4000 88081

Der Abteilungsleiter:  
Dipl.-Ing. Dr. Bernhard Steger