



DI Dr. techn. Luzian PAULA
Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung
Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker
A-1030 Wien, Engelsberggasse 4/4. OG
T +43 1 718 48 68 F/20 dr.paula@gpl.at
www.gruppeplanung.at www.paula.at

Marktgemeinde St. Andrä-Wördern
KG Altenberg, KG Greifenstein, KG Hadersfeld, KG Hintersdorf,
KG St. Andrä, KG Wördern
Flächenwidmungsplan – 30. Änderung
Bebauungsplan – 33. Änderung
Erläuterungsbericht

1 Ausgangssituation

In der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern stehen der Flächenwidmungsplan in der Fassung der 28. Änderung¹ (Gemeinderatsbeschluss vom 30. Juni 2006) und der Bebauungsplan in der Fassung der 32. Änderung (Gemeinderatsbeschluss vom 30. Juni 2006) in Rechtskraft.

Das in der KG Altenberg großteils als BS-Badehütten gewidmete Gebiet („Badesiedlung“) wurde jedoch nicht im Zuge der 29. Änderung des FWP (digitale Neudarstellung) digital übergeführt, da sich die Planungen hinsichtlich der Verkehrsflächen bzw. Straßenfluchtlinien noch in der Abstimmungsphase befinden. Für dieses Planungsgebiet gelten daher die Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans vor der digitalen Neudarstellung bzw. der für die Badesiedlung relevanten nachfolgenden Änderungen (Rechtsstand: 28. Änderung FWP, 30. Änderung BEB). Die 32. Bebauungsplanänderung, zu der es keine zeitgleich durchgeführte Flächenwidmungsplanänderung gibt, tangierte die Badesiedlung nicht.

Zur vorliegenden 30. Änderung des Flächenwidmungsplans korreliert die 33. Änderung des Bebauungsplanes.

Die Marktgemeinde St. Andrä-Wördern verfügt über einen digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, der auf der DKM 2003 erstellt und an die DKM 2005 angepasst wurde (29. Änderung FWP, 31. Änderung BPL, Gemeinderatsbeschluss vom 30. September 2005 sowie vom 21. November 2005). Außerdem liegt für das gesamte Ortsgebiet eine Naturstandsaufnahme aus dem Jahr 2002 vor.

¹ Die 29. Änderung des Flächenwidmungsplans (digitale Neudarstellung) wurde bereits vor der 28. Änderung beschlossen (30. September 2005 sowie vom 21. November 2005).

Von den gegenständlichen Änderungen des Flächenwidmungsplanes und Bebauungsplanes sind nachstehende Bereiche betroffen:

30. Änderung FWP	33. Änderung BEB	Bereich
Änderungspunkt (ÄP) 1 (Blatt Nr. 5 und 7)	ÄP 1 (Blatt Nr. 7536-42/3 und 7536-50/1)	Webergasse, KG Wördern
ÄP 2 (Blatt Nr. 6)	ÄP 2 (Blatt Nr. 7536-36/1 und 7536-36/3)	Schloßgasse (Baulandtausch), KG Hadersfeld
ÄP 3 (Blatt Nr. 7)	ÄP 3 (Blatt Nr. 7536-66/1)	Hauptstraße, KG Hintersdorf
ÄP 4 (Blatt Nr. 10 und 11)	ÄP 4 (Blatt Nr. 7536-66/4 und 7536-67/3)	Im Hanger, Haselbacher Straße, KG Hintersdorf
ÄP 5 (Blatt Nr. 7 und 8)	–	B 14 (Lagerplatz), KG St. Andrä
ÄP 6 (Blatt Nr. 11 des FWP auf „Bogner Grundlagenplan“)	ÄP 5 (Blatt Nr. C6, C7, D6 und D7 des BPL auf „Bogner Grundlagenplan“)	Badesiedlung, KG Altenberg
ÄP 7 (Blatt Nr. 5 und 6)	ÄP 6 (Blatt Nr. 7536-34/2 und 7536-35/1)	Wiesengasse, KG Altenberg
ÄP 8 (Blatt Nr. 3, 5 und 7)	–	Vereinfachung und Aktualisierung der Freigabebedingungen, KG Greifenstein, KG St. Andrä, KG Wördern

Für den FWP-Änderungspunkt 2 sowie für den FWP-Änderungspunkt 5 wurde in einem Screening festgestellt, dass eine Strategische Umweltprüfung (SUP) notwendig ist. Im Scoping wurde der Untersuchungsrahmen für diesen Änderungspunkt festgelegt. Die Untersuchung der Varianten und die Überprüfung der notwendigen Gutachten wird im Zuge des Umweltberichts vorgenommen.

Alle übrigen FWP-Änderungspunkte wurden nach dem Screening in den vorliegenden Entwurf eingearbeitet. In diesen Änderungsfällen ist keine SUP erforderlich.

2 Grundlagenforschung

2.1 Webergasse, KG Wördern

Flächenwidmungsplan

In der Webergasse in der KG Wördern befindet sich die als Bauland Wohngebiet gewidmete Parzelle Nr. 265/5. Auf diesem Grundstück erfolgte vor langer Zeit eine Verkehrsflächenabtretung. Diese wurde jedoch von der Gemeinde aufgrund der

Böschungssituation nie in Anspruch genommen und daher nicht als Verkehrsfläche genutzt.

Nun ist jedoch geplant, an der Grenze zwischen dem Bauplatz und der Verkehrsfläche (Parzelle Nr. 144/1, KG Wördern) eine Stützmauer zu errichten. Aufgrund der steilen Böschung ist dies aber entlang der derzeitigen Grundstücksgrenze und Straßenfluchtlinie nur unter hohem technischen und wirtschaftlichen Aufwand möglich.

Aus diesem Grund besteht die Absicht, eine Neuteilung der oben genannten Grundstücke durchzuführen (siehe beiliegenden Teilungsentwurf von DI Pauler). Die neue Grundstücksgrenze und somit auch die Straßenfluchtlinie soll somit zwischen 0,8 und 1,7 m in die derzeitige Parzelle Nr. 144/1, KG Wördern, eingerückt werden.

Durch das Ausmaß der Verschiebung ist sichergestellt, dass an der engsten Stelle eine Breite der Verkehrsfläche von 8,5 m bestehen bleibt. Diese Breite ist für die gegenständliche Straße jedenfalls angemessen. Somit kann auch in Zukunft ein reibungsloser Ablauf des Verkehrsgeschehens und ein hohes Maß an Verkehrssicherheit garantiert werden.

Bebauungsplan

Die Straßenfluchtlinie wird der neuen Grundstücksgrenze gemäß Teilungsentwurf angepasst. Ähnliches gilt auch für die Baufluchtlinie, die so verschoben wird, dass eine Vorgartentiefe von 3 m bestehen bleibt.

2.2 Schloßgasse (Baulandtausch), KG Hadersfeld

Flächenwidmungsplan

In der KG Hadersfeld befindet sich auf den Grundstücken bzw. Bauflächen Nr. 192/13, 202, 203, .66 sowie .67 eine als Bauland Agrargebiet gewidmete Fläche. Diese liegt am Ortsrand und grenzt daher auf der einen Seite an Grünland Land- und Forstwirtschaft und auf der anderen Seite an Bauland Wohngebiet. Die Baulandtiefe des von der Umwidmung betroffenen Areals unterscheidet sich jedoch stark von der Tiefe der benachbarten Baulandflächen. Sie beträgt in der gegenständlichen im Bauland Agrargebiet gelegenen Fläche rund 110 bis 120 m, im angrenzenden Bauland Wohngebiet hingegen 60 bis 70 m. Die Gemeinde plant, einen Teil des Areals in Grünland rückzuwidmen und dafür das Bauland auf der westlichen Seite entlang der Schloßgasse in gleichem Ausmaß zu erweitern. Da für das Bauland in der KG Hadersfeld eine „flächige Siedlungsgrenze“ lt. RegROP festgelegt ist, ist eine Neuwidmung von Bauland ohne eine flächengleiche Rückwidmung nicht zulässig:

§ 5 (1) Abs. 2 Regionales Raumordnungsprogramm nördliches Wiener Umland i.d.g.F.

Siedlungsgrenzen, die bestehende Siedlungsgebiete zur Gänze umschließen, bewirken, dass die darin bereits gewidmete Baulandmenge (einschließlich allfälliger Verkehrsflächen) nicht vergrößert werden darf. Zur Verbesserung der Siedlungsstruktur ist es jedoch zulässig, Baulandlücken zu schließen. Weiters darf dieses Siedlungsgebiet abgerundet werden, wenn diese Widmung einer zusätzlichen Baulandfläche durch die Rückwidmung einer gleich großen Baulandfläche in einem anderen von einer Siedlungsgrenze zur Gänze umschlossenen Baulandbereich ausgeglichen wird.

Im bestehenden Bauland ist geplant, eine Fläche von rund 1.520 m² rückzuwidmen. Die neu entstehende Widmungsgrenze orientiert sich am derzeitigen Gebäudebestand. Die hintere Baulandgrenze soll entlang des Nebengebäudes, die seitliche Baulandgrenze entlang des Neben- bzw. des Hauptgebäudes verlaufen. Dadurch wird erreicht, dass das Bauland im hinteren Bereich nicht mehr so weit in den vorwiegend als Grünland gewidmeten Bereich hinausragt. In diesem Sinne kann bei der Rückwidmung von einer Abrundung des Baulandes gesprochen werden. Weiters wird verhindert, dass aufgrund der großen Baulandtiefe nur schwer verwertbare Grundstücksteile auch weiterhin als Bauland bestehen bleiben.

Als weitere Maßnahme ist geplant, das Areal von Bauland Agrargebiet in Bauland Wohngebiet umzuwidmen. Das erscheint sinnvoll, da der Grundstückseigentümer nicht mehr als Landwirt tätig ist und auch die Flächen in der Umgebung als Bauland Wohngebiet gewidmet sind. Es besteht somit kein Unterschied mehr in der Nutzung der gegenständlichen Fläche verglichen mit dem umliegenden Bauland.

Im Gegenzug zur Rückwidmung soll in gleichem Ausmaß neues Bauland Wohngebiet gewidmet werden. Für diese Neuwidmung ist eine Fläche westlich des derzeitigen Bauland Agrargebiets entlang der Schloßgasse vorgesehen. Betroffen sind davon die Grundstücke Nr. 187/4, 187/6 und 203, KG Hadersfeld. Die Baulandtiefe soll 20 m betragen, die Längsausdehnung der neu gewidmeten Fläche beträgt rund 75 m. Die Errichtung von zwei neuen Bauplätzen ist damit möglich.

Die geplante Widmung ermöglicht im Gegensatz zu den Rückwidmungsflächen eine ökonomischere Baulanderschließung, da entlang der Schlossgasse bedarfsgerechte Grundstücke entstehen, die eine bessere Baulandausnutzung gewährleisten können. Weiters ist auch die auf der gegenüberliegenden Seite der Schloßgasse befindliche Fläche als Bauland Wohngebiet gewidmet und bebaut. Die Erweiterung erfolgt daher weder in dezentraler noch in exponierter Lage. Die Änderung stellt somit im Sinne von § 5 (1) Abs. 2 des Regionalen Raumordnungsprogramms nördliches Wiener Umland eine Siedlungsabrundung dar.

Weiters erfolgt eine Abtretung auf den Grundstücken Nr. 187/4, 187/6 und 203, KG Hadersfeld, entlang der Schloßgasse, sodass eine Breite der Verkehrsfläche von 8,5 m möglich ist. Eine Verbesserung der verkehrstechnischen Situation wird somit ebenfalls erreicht. Der Grundeigentümer hat sich außerdem bereit erklärt, auch auf den als Grünland Land- und Forstwirtschaft gewidmeten Teilen des Grundstücks Nr. 187/4, KG Hadersfeld, die Verkehrsflächenabtretung durchführen zu lassen.

Die neuen Baulandflächen liegen in der landwirtschaftlichen Vorrangzone gemäß Reg. ROP nördliches Wiener Umland. Aufgrund der um Hadersfeld vorherrschenden Vegetation (Wald) handelt es sich jedoch um keine großflächigen agrarisch genutzten Gebiete. Da die Siedlungsentwicklung in Hadersfeld aufgrund der übergeordneten Festlegungen (flächige Siedlungsgrenze, landwirtschaftliche Vorrangzonen, Natura 2000 Gebiet, Landschaftsschutzgebiet) und aufgrund der für eine Bebauung eher ungünstigen naturräumlichen Gegebenheiten (Gelände, Vegetationsverhältnisse) sehr stark eingeschränkt ist, muss festgestellt werden, dass Flächen für Siedlungserweiterungen kaum vorhanden sind und für die in gegenständlichem Fall beabsichtigte Baulandwidmung keine anderen Flächen in Betracht kommen.

§ 4 (1) *Regionales Raumordnungsprogramm nördliches Wiener Umland i.d.g.F*
In den landwirtschaftlichen Vorrangzonen, dargestellt in Anlage 1, darf eine andere Widmungsart als Grünland Land- und Forstwirtschaft nur dann gewidmet werden, wenn im Gemeindegebiet für die beabsichtigte Widmung keine andere Fläche in Betracht kommt.

Die geplante Baulandwidmung liegt auch im Landschaftsschutzgebiet Wienerwald, im Naturpark Eichenhain und im Natura 2000 Gebiet Wienerwald Thermenregion (vgl. Abbildungen am Ende des Kapitels 2).

Aus der beiliegenden Naturschutzfachlichen Stellungnahme geht hervor, dass durch die geplanten Maßnahmen (Baulandtausch) keine negativen Auswirkungen auf das Natura 2000 Gebiet Wienerwald Thermenregion sowie das Landschaftsschutzgebiet Wienerwald und den Naturpark Eichenhain zu erwarten sind.

Der Änderungspunkt 2 wird auch im Kapitel 7 „Umweltbericht“ behandelt.

Bebauungsplan

Im rückzuwidmenden Teil können aufgrund der Grünlandwidmung die bisher festgesetzten Bebauungsbestimmungen ersatzlos entfallen.

Die Bebauungsbestimmungen im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan sind im Bauland Agrargebiet die gleichen wie im Bauland Wohngebiet. Diese bestehenden Bestimmungen (Bebauungsdichte 30%, offene und gekuppelte Bauweise, Bauklasse I,II) werden auf das neue Bauland entlang der Schloßgasse ausgedehnt.

Weiters wird auf dem Erweiterungsgebiet die Baufluchtlinie in Fortsetzung der bereits festgelegten Baufluchtlinien in einem Abstand von 3 m zur bestehenden Verkehrsflächenabgrenzung bzw. nunmehrigen Straßenfluchtlinie festgelegt. Dieser Vorgartenbereich von 3 m entspricht auch der von der Gemeinde bei Neufestlegungen von Baulandflächen angestrebten Tiefe.

2.3 Hauptstraße, KG Hintersdorf

Flächenwidmung

In der KG Hintersdorf sind die Grundstücke Nr. 6 und 152/1 als Bauland Wohngebiet gewidmet. Beide Parzellen werden nicht durch die Hauptstraße (Landesstraße L 2118) direkt erschlossen, sondern durch eine kurze Stichstraße, die von der Hauptstraße abzweigt aber trotzdem zur gleichen Landesstraßenparzelle Nr. 391/1, KG Hintersdorf, gehört.

Die beiden oben genannten Baulandgrundstücke sind noch nicht bebaut und weisen eine beträchtliche Größe auf (jeweils rund 3.000 m²). Für das Grundstück Nr. 6, KG Hintersdorf liegt ein Teilungsentwurf von DI Pauler vor (siehe Anlage). Auch für die Parzelle 152/1 ist eine Teilung vorgesehen, um mehrere Bauplätze zu erhalten. Um für die neu entstehenden Bauparzellen die notwendige Verkehrserschließung sicherzustellen, plant die Gemeinde, eine Stichstraße in Verlängerung der oben genannten Abzweigung von der Hauptstraße zu errichten. Sie soll eine Breite von 6 m aufweisen, was für die Aufschließung von nur wenigen Bauplätzen jedenfalls ausreichend ist. Der Umkehrplatz besitzt eine Breite von 12,5 m.

Bebauungsplan

Die Straßenfluchtlinie wird der neuen Widmungsgrenze zwischen Bauland und Verkehrsfläche gemäß dem Teilungsentwurf angepasst. Baufluchtlinien sind in diesem Teil der Gemeinde nicht festgelegt. Es sind auch keine zur neuen Verkehrsfläche hin vorgesehen.

2.4 Im Hanger, Haselbacher Straße, KG Hintersdorf

Flächenwidmungsplan

Der folgende Änderungspunkt in der KG Hintersdorf betrifft die Verkehrsflächen der Grundstücke Nr. 218/6 (Im Hanger) und 396/1 (Haselbacher Straße, Landesstraße L 2010), sowie die daran angrenzenden Parzellen Nr. 299/3, 299/4, 300/5, 300/1 (Bereich Haselbacherstraße), 218/14 (Einmündungsbereich Haselbacherstraße und Im Hanger), 218/2, 214/4, 296/8, 296/11 (Bereich Im Hanger), 296/3 und .93 (Einmündungsbereich Haselbacherstraße und Im Hanger).

In Bezug auf die Verkehrsfläche Im Hanger ist im derzeit rechtsgültigen Flächenwidmungsplan im Bereich der Einmündung in die Haselbacher Straße eine Breite der Verkehrsfläche von 8,5 m vorgesehen. Um diese Breite zu erreichen, sind Abtretungen auf beiden Seiten erforderlich. Im nördlichen Bereich orientiert sich die Straßenfluchtlinie jedoch an den bestehenden Grundstücksgrenzen der DKM, die Verkehrsfläche ist dort aktuell nur bis zu 5 m schmal.

Für den gegenständlichen Bereich der Verkehrsfläche Im Hanger liegt nun ein Teilungsentwurf von DI Pauler vor (siehe Anlage). Die darin vorgenommene Grundteilung orientiert sich entlang der westlichen Straßenseite weitgehend an den bestehenden Grundstücksgrenzen der DKM. Am nördlichen Ende der Stichstraße ist in Zukunft eine Verkehrsflächenbreite von 6 m vorgesehen. Damit wird der „Sprung“ beim Grundstück Nr. 214/4, KG Hintersdorf, begradigt und eine angemessene Mindestbreite der Verkehrsfläche erreicht. Im Bereich der Einmündung in die Haselbacher Straße ist ebenfalls eine Breite von 6 m vorgesehen, wobei die Straßenfluchtlinien auf beiden Seiten entlang der aktuellen Grundstücksgrenzen verlaufen sollen. Im dazwischenliegenden Bereich soll die Breite der Verkehrsfläche rund 7,25 m betragen. Das bedeutet, dass die Verkehrsfläche im Vergleich zur Parzelle Nr. 218/6, KG Hintersdorf, verschmälert wird. Die angestrebte Breite ist für die verkehrlichen Anforderungen in dieser Stichstraße angemessen, da an den anderen Stellen ohnehin eine geringere Breite (6 m) festgelegt ist. Die neu festgelegte Straßenfluchtlinie orientiert sich an den Gegebenheiten des Geländes und den Ansprüchen der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke in Bezug auf die Errichtung von Stellplätzen, Garagen oder Carports auf eigenem Grund.

Für die Grundstücke Nr. 299/3 und 299/4, KG Hintersdorf, an der Haselbacher Straße existiert ebenfalls ein Teilungsentwurf von DI Pauler (siehe Anlage). In diesem Bereich ist eine Verkehrsflächenabtretung vorgesehen, die sich von derjenigen des derzeitigen Rechtsstandes geringfügig unterscheidet. Die Abtretung an dieser Stelle ist aufgrund der Einmündung der Waldgasse in die Haselbacher Straße erforderlich.

Im restlichen Bereich entlang der Haselbacher Straße zwischen den Einmündungen der Waldgasse und Im Hanger ist im derzeit gültigen Rechtsstand eine Straßenbreite von 10,5 m vorgesehen. Das hat zur Folge, dass auf der als Bauland gewidmeten Seite ein Streifen mit einer Breite von rund 1,5-2 m abgetreten werden müsste. Diese Straßenbreite

bzw. Abtretung erscheint jedoch nicht mehr zeitgemäß und aufgrund der einseitigen Baulandwidmung auch nicht erforderlich und soll daher in Zukunft nicht mehr beibehalten werden. Im westlichen Teil der Haselbacher Straße (Grundstücke Nr. 299/3 und 299/4, KG Hintersdorf) sowie im östlichen Teil (Grundstück Nr. 296/3, KG Hintersdorf) soll die Widmungsgrenze zwischen Bauland und Verkehrsfläche und somit die Straßenfluchtlinie gemäß den bereits angeführten Teilungsentwürfen von DI Pauler festgelegt werden. Im Bereich dazwischen soll die neu festgelegte Straßenfluchtlinie an die DKM angepasst werden. Die neue Straßenbreite in der Haselbacher Straße beträgt somit an den engsten Stellen 8,5 m, an der breitesten Stelle östlich der Einmündung der Stichstraße Im Hanger sind weiterhin 10,5 m vorgesehen. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist keine Verkehrsflächenabtretung vorgesehen, da die Flächen dort durchgehend als Grünland gewidmet sind. Die Verkehrsfläche weist mit 8,5 m jedenfalls eine den Ansprüchen an die verkehrstechnische Situation angemessene Breite auf. Es ist angedacht, in Zukunft die Breite auch in anderen Bereichen der Haselbacher Straße zu überprüfen und gegebenenfalls zeitgemäßen verkehrstechnischen Ansprüchen anzupassen.

Bebauungsplan

Im Bebauungsplan sollen die Straßenfluchtlinien und Baufluchtlinien an die Änderung des Flächenwidmungsplanes sinngemäß angepasst werden. Die Vorgartenbereiche von 3 m bzw. 4,5 m in Teilbereichen der Verkehrsfläche Im Hanger bleiben jedenfalls bestehen.

2.5 B 14 (Lagerplatz), KG St. Andrä

Flächenwidmungsplan

In der KG St. Andrä befindet sich auf dem Grundstück 365/1 eine Fläche, die im derzeit rechtsgültigen Flächenwidmungsplan als Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) gewidmet ist. Aus einem Teil dieser Fläche soll nun ein neues Grundstück entstehen (siehe beiliegender Teilungsentwurf von DI Pauler). Dieses grenzt direkt an die B 14 an, hat eine Tiefe von 30-50 m und eine Gesamtfläche von rund 4617 m².

Auf der neuen Parzelle ist geplant, einen Lagerplatz, welcher der Holzlagerung bei der Bewirtschaftung der angrenzenden Waldflächen dienen soll, zu errichten. Bereits jetzt wird die gegenständliche Fläche zeitweise zur Lagerung von Holz genutzt. In Zukunft soll diese Nutzung jedoch intensiviert bzw. der Lagerplatz von mehreren Forstwirten, die die umliegenden Flächen bewirtschaften, verwendet werden, weshalb eine Widmung als Grünland Lagerplatz (Glp) erforderlich wird. Diese Widmungsart erlaubt laut § 19, Abs. 2, Zi. 15 NÖ Raumordnungsgesetz 1976 die Lagerung von Waren aller Art außerhalb von Gebäuden.

Auf einem Teil der Fläche, die als Grünland Lagerplatz gewidmet werden soll, sind Waldflächen (Fo) kenntlichgemacht. Ein Rodungsverfahren wurde bereits eingeleitet.

Der geplante Lagerplatz befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Wienerwald, im Naturpark Eichenhain sowie im Natura 2000 Gebiet Wienerwald Thermenregion (vgl. Abbildungen am Ende des Kapitels 2).

Aus der beiliegenden Naturschutzfachlichen Stellungnahme geht hervor, dass durch die geplanten Maßnahme keine negativen Auswirkungen auf das Natura 2000 Gebiet Wienerwald Thermenregion sowie das Landschaftsschutzgebiet Wienerwald zu erwarten sind.

Der Änderungspunkt 5 wird auch im Kapitel 7 „Umweltbericht“ behandelt.

2.6 Badesiedlung, KG Altenberg

Flächenwidmungsplan

Auf dem Grundstück Nr. 467/4, KG Altenberg, befindet sich ein als Bauland Sondergebiet Badehütten gewidmetes Areal, das zu einem großen Teil bewaldet ist. Da dieses Grundstück darüber hinaus sehr groß ist (5,73 ha gemäß den Abgrenzungen der DKM 2005) und keine innere Verkehrserschließung besitzt, sind weite Teile dieses Areals für eine Bebauung nicht geeignet. Die Gemeinde plant daher, einen Großteil dieses Grundstücks in Grünland Land- und Forstwirtschaft rückzuwidmen und die Fläche somit einer möglichen Bebauung durch Badehütten zu entziehen. Lediglich im äußeren Bereich des gegenständlichen Grundstücks sollen entlang der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen Baulandstreifen von rund 20 – 25 m Tiefe bestehen bleiben. Dies betrifft die Flächen entlang des Rydlwegs, des Bahnwegs und des Altenbergwegs.

Im Zuge der gegenständlichen Rückwidmung plant die Gemeinde auch, die verkehrliche Erschließung in diesem Teil der Badesiedlung zu verbessern. Aus diesem Grund werden neue öffentliche Verkehrsflächen gewidmet, die den Rydlweg mit dem Längsweg III sowie den Greifensteinerweg mit dem Bahnweg verbinden. Die Breite soll den Anforderungen der ökonomischen und sicheren Erschließung gewachsen sein und wird daher mit 6 m festgelegt. Weiters ist geplant, die Breite der Verkehrsflächen entlang des Rydlwegs sowie des Bahnwegs aus denselben Gründen auf 6 m zu erhöhen.

Betroffen von den neu festgelegten Verkehrsflächen sind neben der Parzelle Nr. 467/4, KG Altenberg, auch die Grundstücke Nr. 345/10, 345/11, 345/12, 345/17, 456/2, 467/264, 467/281 und 467/303, KG Altenberg, gemäß der aktuellen DKM 2005.

Im von der Umwidmung betroffenen Bereich werden außerdem alle Forstflächen gemäß DKM 2005 als Wald kenntlichgemacht.

Zu beachten ist bei diesem Änderungspunkt, dass die Abgrenzungen des gegenständlichen Grundstücks Nr. 467/4, KG Altenberg, in der DKM 2005 nicht mit denen des Bogner-Vermessungsplans übereinstimmen. Die Widmungsgrenzen der Rückwidmung orientieren sich daher an den Grundstücksgrenzen der aktuellen DKM 2005.

Den Festlegungen der neuen Widmungsgrenzen liegt ein Teilungsentwurf von DI Pauler zugrunde (siehe Anlage). Das Ausmaß der Rückwidmung beträgt rund 4 ha.

Bebauungsplan

Im Bebauungsplan sollen die Straßenfluchtlinien sinngemäß an die Änderung des Flächenwidmungsplanes angepasst werden. Baufluchtlinien sind in diesem Teil der Gemeinde nicht festgelegt und sind auch im Zuge dieser Änderung nicht vorgesehen. Im rückzuwidmenden Teil können aufgrund der Grünlandwidmung die bisher festgesetzten Bebauungsbestimmungen ersatzlos entfallen.

2.7 Wiesengasse, KG Altenberg

Flächenwidmungsplan

In der KG Altenberg befinden sich in der Wiesengasse im Bereich zwischen Hauptstraße und Feldgasse die beiden Grundstücke Nr. 294/29 und 294/38. Im derzeit rechtsgültigen Flächenwidmungsplan ist auf diesen Grundstücken eine Verkehrsflächenabtretung von 1,5 bis 3 m vorgesehen. Diese Abtretung wurde im Zuge der 29. Änderung des Flächenwidmungsplans auf Basis eines Vorentwurfs eines Teilungsplans festgelegt, erscheint nun jedoch nicht notwendig, da bereits zu einem früheren Zeitpunkt eine Verbreiterung der gegenständlichen Verkehrsfläche durchgeführt wurde und weitere Abtretungen aus verkehrstechnischer Sicht nicht notwendig sind.

Die Gemeinde plant daher, auf die Verkehrsflächenabtretung zu verzichten und den Rechtsstand vor der 29. Änderung des Flächenwidmungsplans wieder herzustellen. Die neue Widmungsgrenze und daher auch die Straßenfluchtlinie wird entlang der Grundstücksgrenze zwischen den beiden oben genannten Bauparzellen und der Verkehrsflächenparzelle Nr. 465/1, KG Altenberg, festgesetzt. Im Bereich der Einmündung der Feldgasse in die Wiesengasse soll eine Abschrägung festgelegt werden, die entlang der bestehenden Mauer verläuft.

Bebauungsplan

Im Bebauungsplan sollen die Straßenfluchtlinien sowie die Baufluchtlinien sinngemäß an die Änderung des Flächenwidmungsplanes angepasst werden.

2.8 Vereinfachung und Aktualisierung der Freigabebedingungen

Flächenwidmungsplan

In der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern gibt es derzeit folgende Aufschließungszonen (siehe beiliegenden Übersichtsplan):

Aufschließungszone	Bereich, KG	FWP-Blatt
BW-a-A3	Bahngasse, KG Wördern	Blatt Nr. 5
BW-a-A4	Korngasse, KG Wördern	Blatt Nr. 5
BW-a-A6	Fichtengasse, KG St. Andrä	Blatt Nr. 7
BA-a-A2	Lehnergasse, KG Wördern	Blatt Nr. 5
BB-A1	Tullner Straße, Kirchenweg, KG St. Andrä	Blatt Nr. 5 u. 7
BB-A2	Hauptstraße, Franz-Josefs-Bahn, KG Wördern	Blatt Nr. 5
BB-A3	Donaulände, KG Greifenstein	Blatt Nr. 3

Die Gemeinde plant, die derzeit geltenden Bestimmungen für die Aufschließungszonen zu überarbeiten, zu aktualisieren und zu vereinfachen. Das erscheint deswegen sinnvoll, da einerseits einige der Aufschließungsgebiete bereits teilweise freigegeben worden sind und die Bedingungen somit erfüllt wurden und andererseits die derzeitigen allgemeinen Bestimmungen für die Freigabe zu detailliert sind und für die Freigabe von Baulandflächen nicht notwendig erscheinen.

Allgemeine Bestimmungen

Die allgemeinen Voraussetzungen für die Freigabe von Aufschließungszonen werden wie folgt geändert, die geänderten Textpassagen werden rot dargestellt.

Im Allgemeinen gilt:

- Sicherstellung der Ausführung der technischen Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)
- ~~Erstellung eines Gestaltungskonzeptes (Parzellierungskonzept, Straßenraumgestaltung, Situierung von Freiflächen-Grünflächen, Verkehrsgutachten)~~
- Erstellung eines Teilungsplanentwurfes (inkl. Parzellierungs- und Erschließungskonzept) und Verkehrsgutachtens

Aufgrund des nicht in diesem Ausmaß benötigten Detaillierungsgrades und aufgrund der Vorgehensweise in der Praxis, erscheint es sinnvoll, die benötigten Voraussetzungen für die Freigabe von allen Aufschließungszonen anzupassen. Für die Freigabe weiterhin notwendig ist die Sicherstellung der Ausführung der technischen Infrastruktur (Ver- und Entsorgung), die Erstellung eines Teilungsplanentwurfes (inkl. Parzellierungs- und Erschließungskonzept) sowie eines Verkehrsgutachtens. Dieses Verkehrsgutachten sowie das Parzellierungskonzept bilden eigentlich keinen Bestandteil eines Gestaltungskonzeptes, wie im derzeit geltenden Text definiert. Dieses Gestaltungskonzept wird in Zukunft nicht mehr für alle Aufschließungszonen notwendig sein, da die Gestaltung einer aufzuschließenden Zone in einem derart hohen Detaillierungsgrad nicht erforderlich erscheint und auch in der Praxis keine bedeutende Grundlage für die Freigabe von Aufschließungszonen darstellt. Sollte ein Gestaltungskonzept dennoch erforderlich sein, kann für eine konkrete Aufschließungszone dennoch eine entsprechende Regelung in den besonderen Bestimmungen formuliert werden.

Besondere Bestimmungen

Die besonderen Freigabebestimmungen bleiben bei den Aufschließungszonen BW-a-A6, BA-a-A1, BB-A1 und BB-A3 unverändert. Abgeändert werden daher die für die nun folgenden Aufschließungszonen geltenden Textstellen.

BW-a-A3: ~~Die Parkplätze sind pro Wohneinheit (WE) auf Eigengrund zu errichten. Für je 4 WE ist ein gesonderter Besucherparkplatz vorzusehen.~~

Die derzeit geltende besondere Bestimmung für die Aufschließungszone BW-a-A3 soll ersatzlos gestrichen werden. Da die Bestimmungen betreffend die Mindestanzahl der zu errichtenden Stellplätze bei Wohngebäuden in der 32. Änderung des Bebauungsplanes geändert wurden, ist diese spezielle Voraussetzung für die Freigabe der Fläche BW-a-A3 nicht mehr notwendig. Die zu errichtende Stellplatzanzahl wurde im Verordnungstext des Bebauungsplanes erhöht und soll in Zukunft bei der Errichtung von Wohngebäuden mit mehr als einer Wohnung um den Faktor 1,5 über dem in der NÖ Bautechnikverordnung 1997 festgelegten Wert liegen. Die allgemeinen Bestimmungen für die Freigabe von Aufschließungszonen erscheinen somit ausreichend.

BW-a-A4: ~~Bei der Erstellung des Gestaltungskonzeptes ist im Besonderen die Fläche zwischen dem Kanalverlauf und der Wasserleitung in der "verlängerten" A. Hofer Straße innerhalb des Planungsgebietes von einer Bebauung freizuhalten und ein öffentlich zugänglicher Bereich zu schaffen (Straße, Nebenanlagen). Zwischen dem Planungsgebiet und der A. Hofer Straße ist somit eine Verkehrsverbindung zu gewährleisten. Von diesem Bereich ist eine fußläufige Verbindung zum Bahnübergang zu errichten. In der Verlängerung der Feldgasse ist ebenfalls entsprechend dem Kanalverlauf eine Verkehrsfläche vorzusehen (Breite der Verkehrsfläche 12 m). In Teilbereichen des Planungsgebietes wäre eine gekuppelte Bauweise, Parzellengröße mindestens 350 m², vorzusehen.~~

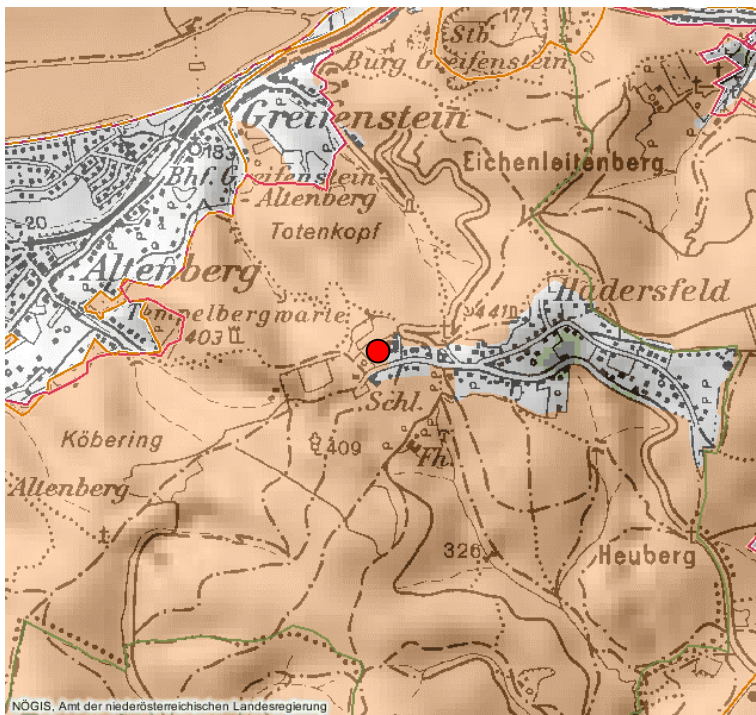
Die derzeit geltende besondere Bestimmung für die Aufschließungszone BW-a-A4 kann entfallen, da ein Teil dieser Fläche bereits freigegeben wurde. Das bedeutet, dass die Voraussetzungen bereits erfüllt worden sind. Sie sind für die noch übrigen Flächen daher nicht mehr notwendig, die allgemeinen Bestimmungen für die Freigabe sind jedenfalls ausreichend.

BB-A2: ~~Erstellung eines Erschließungs- und Gestaltungskonzeptes für das Grundstück Nr. 1533/9.~~

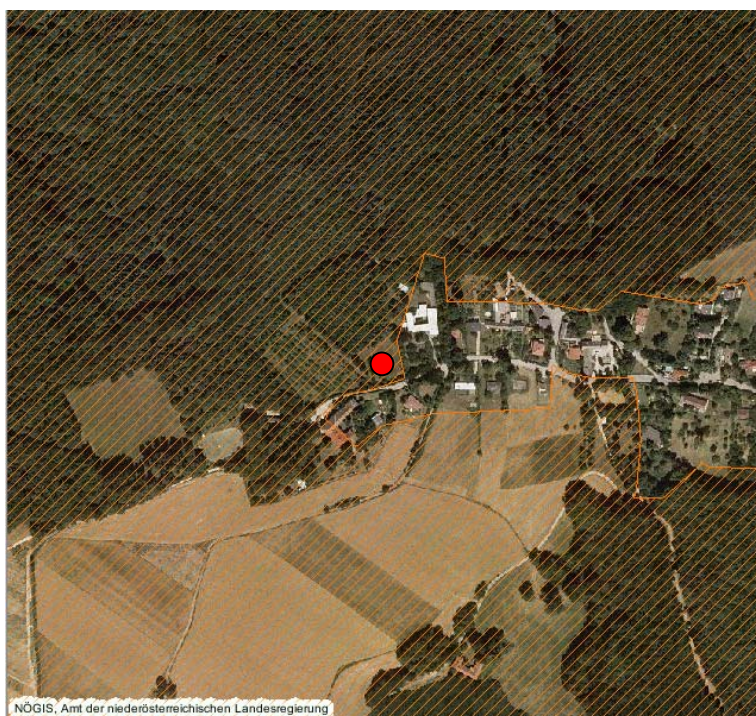
Die besondere Bestimmung für die Freigabe der Aufschließungszone BB-A2 kann ersatzlos entfallen, da die Erstellung eines Erschließungskonzeptes aufgrund der allgemeinen Bestimmungen ohnehin benötigt wird und ein detailliertes Gestaltungskonzept für die Freigabe dieser Betriebsgebietsfläche nicht notwendig erscheint.

Die geplanten Änderungen widersprechen nicht den Festlegungen des örtlichen Entwicklungskonzeptes.

Ad FWP-Änderungspunkt 2 – Schloßgasse (Baulandtausch), KG Hadersfeld

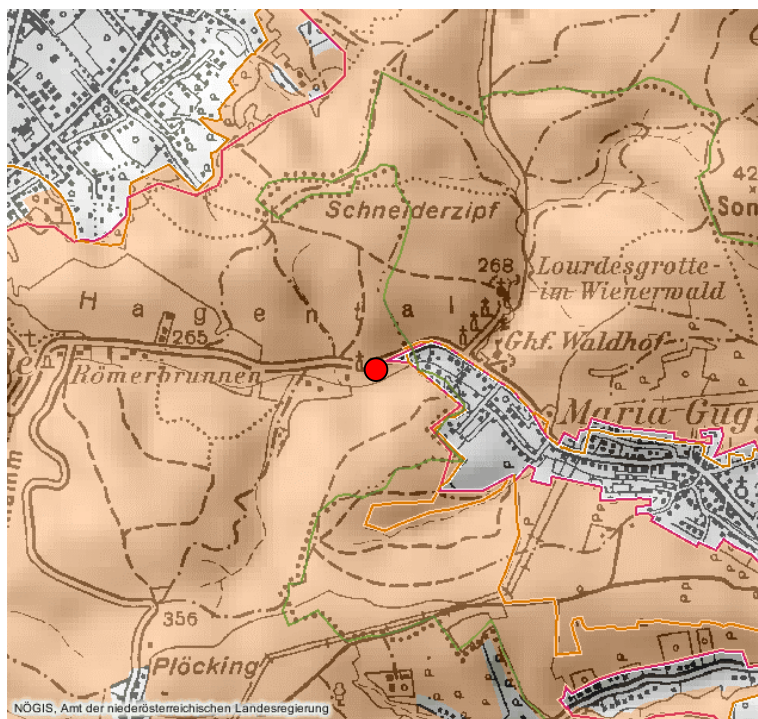


Quelle: „<http://www.noegis.at/Service/RU/RU5/Natura2000/Natura2000.htm>“

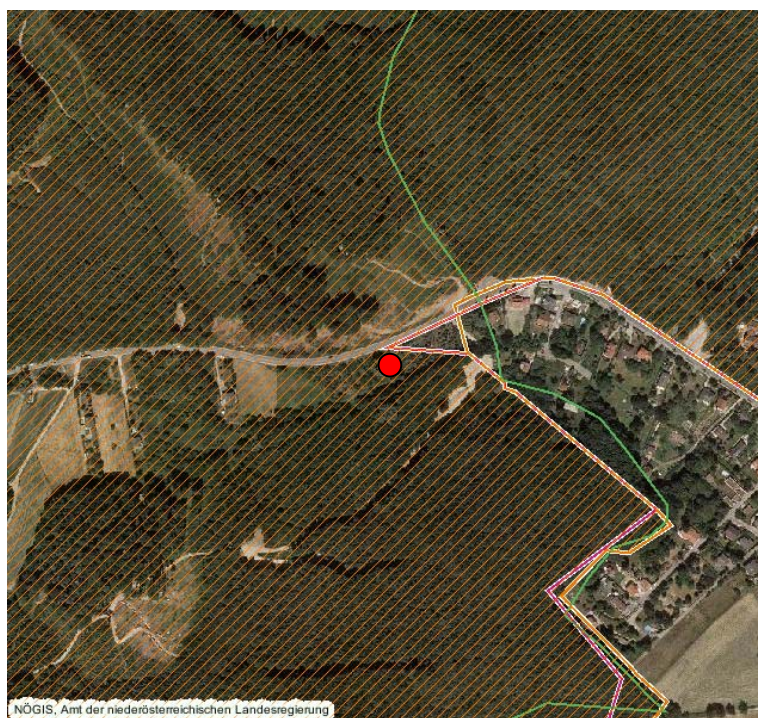


Quelle: „<http://www.noegis.at/Service/RU/RU5/Natura2000/Natura2000.htm>“

Ad FWP-Änderungspunkt 5 – B 14 (Lagerplatz), KG St. Andrä



Quelle: „<http://www.noegis.at/Service/RU/RU5/Natura2000/Natura2000.htm>“



Quelle: „<http://www.noegis.at/Service/RU/RU5/Natura2000/Natura2000.htm>“

3 Änderungsanlass

3.1 Webergasse, KG Wördern

Flächenwidmungsplan

Da für die Errichtung einer neuen Stützmauer ein Teil der derzeit gewidmeten Verkehrsfläche benötigt wird, und eine Errichtung auf der derzeitigen Grundstücksgrenze eines unverhältnismäßig hohen wirtschaftlichen Aufwandes bedarf, wird die vordere Widmungsgrenze dem vorliegenden Teilungsentwurf angepasst.

Die dadurch reduzierte Verkehrsflächenbreite behält aber trotzdem ein Mindestausmaß von 8,5 m bei, wodurch die Verkehrssituation nicht negativ beeinträchtigt wird.

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan ist gemäß § 73 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1996 der geplanten Änderung des Flächenwidmungsplanes anzupassen, da seine Festlegungen von der Änderung berührt werden.

3.2 Schloßgasse (Baulandtausch), KG Hadersfeld

Flächenwidmungsplan

Um die Ausnutzbarkeit der Baulandflächen entlang der Schloßgasse in der KG Hadersfeld zu erhöhen, soll die Baulandtiefe reduziert und die Widmungsgrenze an den derzeitigen Bestand angepasst werden. Damit wird eine ungünstige Grundstückskonfiguration beseitigt und es wird ermöglicht, neue Bauplätze entlang der Schloßgasse zu schaffen. Weiters wird durch die Verringerung der Baulandtiefe das Hinausragen des Baulandes in den dahinterliegenden Grünflächenbereich reduziert.

Da von dem als Bauland Agrargebiet gewidmeten Bauplatz keine landwirtschaftlichen Flächen mehr bewirtschaftet werden, und um damit den veränderten Grundlagen in Bezug auf die Nutzung des Baulandes Rechnung zu tragen, wird das bisherige Bauland Agrargebiet in Bauland Wohngebiet umgewidmet.

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan ist gemäß § 73 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1996 der geplanten Änderung des Flächenwidmungsplanes anzupassen, da seine Festlegungen von der Änderung berührt werden. Die bestehenden Bebauungsbestimmungen werden auf die Baulanderweiterungsflächen ausgedehnt und entfallen im Bereich der Rückwidmung. Die Baufluchtlinie, die eine Vorgartentiefe von 3 m festlegt, wird auf der neuen Baulandfläche entlang der Schloßgasse fortgesetzt.

3.3 Hauptstraße, KG Hintersdorf

Flächenwidmungsplan

Damit eine große, derzeit noch unbebaute Fläche im Bauland Agrargebiet auf eine ökonomische Art und Weise erschlossen werden kann, soll eine öffentliche Verkehrsfläche in Form einer Stichstraße gewidmet und errichtet werden. Eine sinnvolle Teilung und Verwertung der Grundstücke wird so ermöglicht.

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan ist gemäß § 73 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1996 der geplanten Änderung des Flächenwidmungsplanes anzupassen, da seine Festlegungen von der Änderung berührt werden.

3.4 Im Hanger, Haselbacher Straße, KG Hintersdorf

Flächenwidmungsplan

Mit dem Ziel sinnvolle, zeitgemäße Straßenbreiten, die den verkehrlichen Ansprüchen Rechnung tragen, zu erreichen, und um bestimmte Mindestbreiten an den Stellen zu erhalten, wo dies aufgrund der Verkehrssituation erforderlich scheint, werden die Abgrenzungen der Verkehrsflächen und somit die Straßenfluchtlinien im Bereich Haselbacher Straße / Im Hanger in der KG Hintersdorf neu festgelegt. Die in der Vergangenheit angesetzten Zielvorgaben bei Breiten von Verkehrsflächen im bebauten Ortsgebiet sind nicht mehr zeitgemäß und verkehrstechnisch nicht erforderlich.

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan ist gemäß § 73 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1996 der geplanten Änderung des Flächenwidmungsplanes anzupassen, da seine Festlegungen von der Änderung berührt werden.

3.5 B 14 (Lagerplatz), KG St. Andrä

Flächenwidmungsplan

Auf einer Fläche an der B 14 in der KG St. Andrä soll ein großflächiger Holzlagerplatz errichtet werden. Da das Areal bereits jetzt teil- und zeitweise für die Lagerung von Holz von den angrenzenden Waldflächen verwendet wird, kann davon ausgegangen werden, dass die besagte Fläche aufgrund ihrer Lage eine hohe Eignung für diese Nutzung aufweist. In Zukunft soll die Nutzung als Lagerplatz jedoch intensiviert werden. Die Gemeinde plant daher die gegenständliche Fläche in Grünland Lagerplatz (Glp) umzuwidmen.

3.6 Badesiedlung, KG Altenberg

Flächenwidmungsplan

Ein großflächiges Areal in der Badesiedlung in der KG Altenberg beherbergt weitreichende Forstflächen. Dieser Waldbestand soll gesichert werden, weswegen eine Rückwidmung von Bauland Sondergebiet Badehütten in Grünland Land- und Forstwirtschaft angestrebt wird. Im Zuge dieser Rückwidmung sollen auch die Breiten der angrenzenden Verkehrsflächen auf ein Maß erhöht werden, das den verkehrstechnischen Anforderungen entspricht.

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan ist gemäß § 73 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1996 der geplanten Änderung des Flächenwidmungsplanes anzupassen, da seine Festlegungen von der Änderung berührt werden.

3.7 Wiesengasse, KG Altenberg

Flächenwidmungsplan

Da auf den von der Umwidmung betroffenen Grundstücken bereits Abtretungen durchgeführt wurden, sind weitere Abtretungen nicht mehr vorgesehen. Die Gemeinde plant daher eine Anpassung der Straßenfluchtlinie an den Rechtsstand vor der 29. Änderung des Flächenwidmungsplanes.

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan ist gemäß § 73 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1996 der geplanten Änderung des Flächenwidmungsplanes anzupassen, da seine Festlegungen von der Änderung berührt werden.

3.8 Vereinfachung und Aktualisierung der Freigabebedingungen

Flächenwidmungsplan

Die derzeit geltenden Bestimmungen für Aufschließungszonen entsprechen teilweise nicht mehr den Erfordernissen, da einige Flächen bereits teilweise freigegeben wurden und daher die Voraussetzungen bereits erfüllt wurden. Weiters erscheint es notwendig, die allgemeinen Bestimmungen zu vereinfachen und zu präzisieren. Die Erstellung eines Gestaltungskonzeptes, das in der Praxis nicht bei allen Flächen zwingend für die Freigabe benötigt wird, soll gemäß den allgemeinen Bestimmungen nicht mehr vorgeschrieben sein.

§ 22 (1) NÖ ROG 1976

Ein örtliches Raumordnungsprogramm darf nur abgeändert werden:

- *wegen eines rechtswirksamen Raumordnungsprogrammes des Landes oder anderer rechtswirksamer überörtlicher Planungen,*
- **wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen,**

- wegen Löschung des Vorbehaltes,
- wenn sich aus Anlass der Erlassung oder Abänderung des Bebauungsplanes eine Unschärfe des örtlichen Raumordnungsprogrammes zeigt, die klargestellt werden muß,
- wenn dies zur Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes dient,
- **wenn im Einvernehmen mit dem Grundeigentümer Bauland in Grünland umgewidmet werden soll, wobei die geschlossene Siedlungsentwicklung nicht beeinträchtigt und die Ausnützung günstiger Lagevorteile nicht behindert wird.**

§ 73 (1) NÖ BO 1996:

Der Bebauungsplan ist dem geänderten örtlichen Raumordnungsprogramm anzupassen, wenn seine Festlegungen von der Änderung berührt werden.

Er darf abgeändert werden

- **wegen wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen infolge struktureller Entwicklung oder**
- zur Abwehr schwerwiegender wirtschaftlicher Nachteile für die in der Gemeinde verkörperte Gemeinschaft oder
- wenn sich eine Festlegung als gesetzwidrig herausstellt oder
- wenn die gesetzlichen Bestimmungen über den Regelungsinhalt geändert wurden.

4 Ziel

4.1 Webergasse, KG Wördern

Flächenwidmungsplan

Durch die geplante Maßnahme soll eine technisch und wirtschaftlich tragbare Errichtung einer Stützmauer auf der Bauparzelle ermöglicht werden, ohne die öffentlichen Interessen auf der Verkehrsfläche zu beeinträchtigen. Die vor langer Zeit festgelegte Abtretungsfläche wurde in der Natur niemals in Anspruch genommen.

Bebauungsplan

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Anpassung der Straßenfluchtlinie an die Änderung des Flächenwidmungsplanes und die dadurch erforderliche Anpassung der Baufluchtlinie.

4.2 Schloßgasse (Baulandtausch), KG Hadersfeld

Flächenwidmungsplan

Um Bauplätze zu schaffen, die besser erschlossen und konfiguriert sind, sollen Flächen, die aufgrund der hohen Baulandtiefe im aktuell rechtsgültigen Flächenwidmungsplan kaum bebaubar sind, zurückgewidmet und dafür an anderer Stelle besser bebaubare

Grundstücke als Bauland ausgewiesen und eine ökonomische Baulanderschließung ermöglicht werden.

Bebauungsplan

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Anpassung der Bebauungsbestimmungen, sowie der Straßenfluchtlinie und der Baufluchtlinie an die Änderung des Flächenwidmungsplanes.

4.3 Hauptstraße, KG Hintersdorf

Flächenwidmungsplan

Durch die geplante Maßnahme soll eine ökonomische Baulanderschließung sowie eine sinnvolle Teilung der Grundstücke ermöglicht werden.

Bebauungsplan

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Anpassung der Straßenfluchtlinien an die Änderung des Flächenwidmungsplanes.

4.4 Im Hanger, Haselbacher Straße, KG Hintersdorf

Flächenwidmungsplan

Die geplante Maßnahme soll dafür sorgen, dass durch die Neufestlegung von Straßenabgrenzungen zeitgemäße Verkehrsflächenbreiten entstehen, die den Ansprüchen der jeweiligen verkehrstechnischen Situation genügen.

Bebauungsplan

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Anpassung der Straßenfluchtlinien an die Änderung des Flächenwidmungsplanes und die dadurch erforderliche Anpassung der Baufluchtlinien.

4.5 B 14 (Lagerplatz), KG St. Andrä

Flächenwidmungsplan

Ziel der Widmungsänderung ist, die Errichtung eines großflächigen und intensiv genutzten Holzlagerplatzes auf einer Fläche, die bereits jetzt zeitweise zur Lagerung von Holz verwendet wird, zu ermöglichen.

4.6 Badesiedlung, KG Altenberg

Flächenwidmungsplan

Durch die geplante Maßnahme soll ein großflächiges Areal, das durch den hohen Waldanteil ohnehin nicht oder nur eingeschränkt bebaubar ist und das nicht an bestehende Verkehrsflächen anschließt, auch in Zukunft von einer Bebauung freigehalten und somit rückgewidmet werden.

Ein weiteres Ziel ist die Schaffung von breiteren Verkehrsflächen, die eine zeitgemäße und sichere Erschließung der Bauplätze ermöglichen sollen.

Bebauungsplan

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Anpassung der Straßenfluchtlinien an die Änderung des Flächenwidmungsplanes.

4.7 Wiesengasse, KG Altenberg

Flächenwidmungsplan

Ziel der Änderung ist die Anpassung der Widmungsgrenze und somit der Straßenfluchtlinie an die DKM 2005 sowie an den Naturstand. Der Rechtsstand, der vor der 29. Änderung des Flächenwidmungsplans gegolten hat, soll wieder hergestellt werden.

Bebauungsplan

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Anpassung der Straßenfluchtlinien an die Änderung des Flächenwidmungsplanes.

4.8 Vereinfachung und Aktualisierung der Freigabebedingungen

Flächenwidmungsplan

Ziel der Änderung der Freigabebedingungen für Aufschließungszonen ist die Vereinfachung und Aktualisierung der Bestimmungen. Aufgrund von teilweisen Freigaben sind einige Bestimmungen bereits erfüllt und somit obsolet. Diese Unregelmäßigkeiten sollen durch diesen Änderungspunkt behoben werden.

5 Maßnahme

5.1 Webergasse, KG Wördern

Flächenwidmungsplan

Auf dem Straßenabschnitt zwischen den Grundstücken Nr. 265/5 und 144/1, KG Wördern, wird die Grenze zwischen dem Bauland Wohngebiet (BW) und der öffentlichen Verkehrsfläche (Vö) und somit auch die Straßenfluchtlinie an den aktuellen Teilungsentwurf angepasst.

Bebauungsplan

Die Straßen- sowie die Baufluchtlinie wird dem Verlauf der geänderten Verkehrsflächenwidmung angepasst.

5.2 Schloßgasse (Baulandtausch), KG Hadersfeld

Flächenwidmungsplan

Teile der Grundstücke Nr. 192/13 und 202, sowie die Parzelle .67, KG Hadersfeld, zur Gänze, werden von Bauland Agrargebiet (BA) in Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) rückgewidmet. Im Gegenzug wird eine Fläche derselben Größe auf den Grundstücken Nr. 187/4, 187/6 und 203, KG Hadersfeld, von Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) in Bauland Wohngebiet (BW) umgewidmet. Weiters wird auch das restliche Bauland Agrargebiet, das nicht von der Rückwidmung betroffen ist, in Bauland Wohngebiet (BW) umgewidmet.

Bebauungsplan

Auf den von der Rückwidmung betroffenen Teilen der Grundstücke Nr. 192/13, 202 und .67, KG Hadersfeld, entfallen die Bebauungsbestimmungen ersatzlos.

Auf den Grundstücken Nr. 187/4, 187/6 und 203, KG Hadersfeld, wird die Baufluchtlinie in Fortsetzung der bereits bestehenden Baufluchtlinien in einem Abstand von 3 m zur neu festgelegten Straßenfluchtlinie festgesetzt. Die bestehenden Bebauungsbestimmungen (Bebauungsdichte 30%, offene und gekuppelte Bauweise, Bauklasse I,II) werden auf die erweiterte Baulandfläche ausgedehnt.

5.3 Hauptstraße, KG Hintersdorf

Flächenwidmungsplan

Im Bereich der beiden Grundstücke Nr. 6 und 152/1, KG Hintersdorf, wird eine dem beiliegenden Teilungsentwurf entsprechende Stichstraße (Breite 6 m) mit einem Umkehrplatz (Breite 12,5 m) von Bauland Agrargebiet (BA) in eine öffentliche Verkehrsfläche (Vö) umgewidmet.

Bebauungsplan

Die Straßenfluchtlinie wird dem Verlauf der geänderten Verkehrsflächenwidmung angepasst.

5.4 Im Hanger, Haselbacher Straße, KG Hintersdorf

Flächenwidmungsplan

Die Verkehrsfläche Im Hanger wird gemäß dem beiliegenden Teilungsentwurf festgelegt. Betroffen sind hiervon sowohl die Wegparzelle Nr. 218/6, KG Hintersdorf, als auch die als Bauland Wohngebiet gewidmeten Grundstücke Nr. 218/14, 218/2 214/4, 296/8, 296/3 und .93, KG Hintersdorf.

Die Widmungsgrenze zwischen den Grundstücken Nr. 396/1 (L 2010) sowie 299/3 und 299/4 in der Haselbacher Straße, KG Hintersdorf, wird ebenfalls gemäß dem beiliegenden Teilungsentwurf festgelegt.

Im Bereich entlang der Haselbacherstraße zwischen den beiden von den Teilungsentwürfen betroffenen Teilen wird die Widmungsgrenze und somit die Straßenfluchtlinie künftig entlang der Grundstücksgrenzen der DKM verlaufen. Dies betrifft die Grundstücke Nr. 300/5, 300/1 und 218/14, KG Hintersdorf.

Bebauungsplan

Die Straßen- sowie die Baufluchtlinien werden dem Verlauf der geänderten Verkehrsflächenwidmung angepasst.

5.5 B 14 (Lagerplatz), KG St. Andrä

Flächenwidmungsplan

Ein Teil der an der B 14 gelegenen Parzelle Nr. 365/1 wird gemäß dem beiliegenden Teilungsentwurf von Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) in Grünland Lagerplatz (Glp) umgewidmet. Die Waldfläche auf dem von der Umwidmung betroffenen Grundstück bleibt als Wald (Fo) kenntlichgemacht.

5.6 Badesiedlung, KG Altenberg

Flächenwidmungsplan

Ein Großteil des Grundstücks Nr. 467/4, KG Altenberg wird von Bauland Sondergebiet Badehütten (BS-Badehütten) in Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) rückgewidmet. Lediglich entlang des Rydlwegs, des Bahnwegs und des Altenbergwegs sollen auf demselben Grundstück Baulandstreifen mit einer Tiefe zwischen 20 und 25 m beibehalten werden. Zwischen dem Greifensteinerweg und dem Bahnweg wird auf derselben Parzelle eine öffentliche Verkehrsfläche (Vö) mit einer Breite von 6 m ausgewiesen. Auch zwischen Rydlweg und Längsweg III wird eine öffentliche Verkehrsfläche (Vö) mit einer Breite von 6 m als Verbindung festgelegt. Letztere ist in der DKM 2005 bereits großteils als eigene Parzelle mit der Nr. 467/281, KG Altenberg, ausgewiesen.

Entlang des Rydlwegs wird die bereits gewidmete öffentliche Verkehrsfläche (Vö) auf 6 m verbreitert. Die neue Widmungsgrenze orientiert sich großteils an der Grundstücksgrenze in der DKM 2005. Auch die Breite des Bahnwegs südlich der Parzelle Nr. 467/4, KG Altenberg, wird auf 6 m erhöht. Abtretungen auf den Parzellen Nr. 345/10, 345/11, 345/12, 456/2 und 467/4, KG Altenberg, wären somit erforderlich.

Im von der Umwidmung betroffenen Bereich werden alle Forstflächen gemäß DKM 2005 und gemäß der aktuellen Planzeichenverordnung als Wald (Fo) kenntlichgemacht.

Bebauungsplan

Die Straßenfluchtlinien werden dem Verlauf der geänderten Verkehrsflächenwidmungen angepasst. Auf den von der Rückwidmung betroffenen Teilen entfallen die Bebauungsbestimmungen ersatzlos.

5.7 Wiesengasse, KG Altenberg

Flächenwidmungsplan

Das Bauland Wohngebiet (BW-a) wird auf die Grundstücke Nr. 294/29 und 294/38, KG Altenberg, vollständig ausgedehnt, eine Abtretung ist demnach nicht mehr erforderlich. Die Abschrägung bei der Einmündung der Feldgasse in die Wiesengasse orientiert sich am Naturstand (Mauer).

Bebauungsplan

Die Straßenfluchtlinie wird dem Verlauf der geänderten Verkehrsflächenwidmung angepasst.

5.8 Vereinfachung und Aktualisierung der Freigabebedingungen

Flächenwidmungsplan

Die Voraussetzungen für die Freigabe der Aufschließungszonen werden dem beiliegenden Verordnungstext gemäß abgeändert.

6 Flächenbilanz

Die Umwidmungen in der 30. Änderung des Flächenwidmungsplanes weisen großteils geringfügige Ausmaße auf und wirken sich nicht wesentlich auf die Baulandbilanz aus. Lediglich die Umwidmung von Bauland Sondergebiet in Grünland Land- und Forstwirtschaft in der Badesiedlung in der KG Altenberg stellt eine großflächige Rückwidmung dar (vgl. nachstehende Flächenbilanz).

Tabelle: Zusammenfassung Flächenbilanz - 30. Änderung (Stand: 17. Juli 2006)

BEREICH	BESTEHENDE WIDMUNG	GEÄNDERTE WIDMUNG	FLÄCHE IN HA
Webergasse, KG Wördern	Vö	BW	0,00
Schloßgasse (Baulandtausch), KG Hadersfeld	BA	BW	0,52
	Glf	Vö	0,03
Hauptstraße, KG Hintersdorf	BA	Vö	0,04
Im Hanger, Haselbacher Straße, KG Hintersdorf	Vö	BW	0,02
B 14 (Lagerplatz), KG St. Andrä	Glf	Glp	0,46
Badesiedlung, KG Altenberg	BS-Badehütten	Glf	4,03
	BS-Badehütten	Vö	0,13
Wiesengasse, KG Altenberg	Vö	BW	0,03
Vereinfachung und Aktualisierung der Freigabebedingungen	–	–	–

Quelle: Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern, eigene Erhebung.

7 Umweltbericht

Die Inhalte und wichtigsten Ziele der Änderungspunkte 2 und 5 sowie die Beziehungen zu anderen relevanten Plänen und die Ergebnisse der notwendigen Untersuchungen werden in den Kapiteln Grundlagenforschung, Änderungsanlass, Ziele und Maßnahmen detailliert dargestellt.

Im Umweltbericht wird die Durchführung der in der SUP geforderten Untersuchungen und die Abwägung von Varianten dokumentiert und die Wahl der Varianten begründet. Das Ergebnis der SUP wird in einer allgemein verständlichen Zusammenfassung kurz dargestellt.

7.1 Schloßgasse (Baulandtausch), KG Hadersfeld [Änderungspunt 2]

Entsprechend dem durchgeführten Screening und Scoping wurde als Untersuchungsrahmen der Artenschutz und der Landschaftsschutz festgelegt.

Untersuchungs- rahmen	Methode	Varianten	Ergebnis
Landschafts- u. Artenschutz (Natura 2000 Gebiet, Landschafts- schutzgebiet)	Naturschutzfachliche Stellungnahme	⇒ Variante anderer Standort ist aufgrund der überörtlichen Festlegungen und naturräumlichen und verkehrlichen Gegebenheiten nicht sinnvoll	⇒ Geplante Widmung führt zu keiner Beeinträchtigung der Natura 2000 Gebiete ⇒ Geplante Widmung widerspricht nicht den überörtlichen Zielsetzungen (Natura 2000 Gebiet, Landschaftsschutzgebiet)

Im Zuge der gegenständlichen Änderung soll Bauland Wohngebiet im Natura 2000 Gebiet sowie im Landschaftsschutzgebiet Wienerwald gewidmet werden. Die Standortwahl ergibt sich aufgrund der ökonomischeren Erschließungsmöglichkeit und der besseren Grundstückskonfiguration. Im südlichen Gemeindegebiet von St. Andrä-Wördern sind Natura 2000 Gebiete, Landschaftsschutzgebiet, etc. so gut wie flächendeckend festgelegt. Aus diesem Grund ist die Untersuchung von alternativen Standorten nicht sinnvoll.

Bei Nichtdurchführung der geplanten Änderung bleibt das Gebiet als extensiv genutzte Gartenfläche bestehen. Durch die geplante Maßnahme (Baulandwidmung bzw. kleinflächige Siedlungserweiterung) ist keine Beeinträchtigung der Schutzgebiete des Natura 2000 Gebietes Wienerwald-Thermenregion zu erwarten. Die Baulandausweisung ist auch mit den Zielsetzungen des Landschaftsschutzgebietes verträglich, da weder relevante Beeinträchtigungen des Erholungswertes der Landschaft, der ökologischen Funktionsfähigkeit noch des Charakters des betroffenen Landschaftsraumes zu erwarten sind (vgl. dazu die naturschutzfachliche Stellungnahme in der Anlage).

Zusammenfassung - Umweltbericht

Aufgrund der naturschutzfachlichen Untersuchungen kann eine Umsetzung der geplanten kleinräumigen Baulanderweiterungen ohne negative Umweltauswirkungen erfolgen. Die Wahl eines alternativen Standortes ergibt sich aufgrund der überörtlichen Festlegungen und der positiven Standortkriterien in diesem Bereich nicht.

7.2 B 14 (Lagerplatz), KG St. Andrä [Änderungspunt 5]

Entsprechend dem durchgeführten Screening und Scoping wurde als Untersuchungsrahmen der Artenschutz und der Landschaftsschutz festgelegt.

Untersuchungsrahmen	Methode	Varianten	Ergebnis
Landschafts- u. Artenschutz (Natura 2000 Gebiet, Landschaftsschutzgebiet, Naturpark)	Naturschutzfachliche Stellungnahme	⇒ Variante anderer Standort ist aufgrund der überörtlichen Festlegungen und naturräumlichen und verkehrlichen Gegebenheiten nicht sinnvoll	⇒ Geplante Widmung führt zu keiner Beeinträchtigung der Natura 2000 Gebiete ⇒ Geplante Widmung widerspricht nicht den überörtlichen Zielsetzungen (Natura 2000 Gebiet, Landschaftsschutzgebiet, Naturpark)

Im Zuge der gegenständlichen Änderung soll Grünland Lagerplatz im Natura 2000 Gebiet, Landschaftsschutzgebiet Wienerwald sowie im Naturpark Eichenhain gewidmet werden. Die Standortwahl ergibt sich aufgrund der Nutzungsintensivierung auf einer bereits bestehenden Fläche, die bereits jetzt zeit- und teilweise als Lagerfläche genutzt wird. Im südlichen Teil des Gemeindegebiets von St. Andrä-Wördern sind Natura 2000 Gebiete, Landschaftsschutzgebiet, etc. so gut wie flächendeckend festgelegt. Aus diesem Grund ist die Untersuchung von alternativen Standorten nicht sinnvoll.

Bei Nichtdurchführung der geplanten Änderung bleibt auf der gegenständlichen Fläche die extensive Holzlagerung zur Bewirtschaftung der angrenzenden Waldflächen bestehen. Durch die geplante Maßnahme (Änderung der Widmungsart im Grünland) ist keine Beeinträchtigung der Schutzgebiete des Natura 2000 Gebietes Wienerwald-Thermenregion zu erwarten. Die Umwidmung ist auch mit den Zielsetzungen des Landschaftsschutzgebietes verträglich, da weder relevante Beeinträchtigungen des Erholungswertes der Landschaft, der ökologischen Funktionsfähigkeit noch des Charakters des betroffenen Landschaftsraumes zu erwarten sind (vgl. dazu die naturschutzfachliche Stellungnahme in der Anlage).

Zusammenfassung - Umweltbericht

Aufgrund der naturschutzfachlichen Untersuchungen kann eine Umsetzung der geplanten Änderung der Widmungsart im Grünland ohne negative Umweltauswirkungen erfolgen. Die Wahl eines alternativen Standortes ergibt sich aufgrund der überörtlichen Festlegungen und der positiven Standortkriterien in diesem Bereich nicht.

8 Zusammenfassung

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern, KG Altenberg, KG Greifenstein, KG Hadersfeld, KG Hintersdorf, KG St. Andrä und KG Wördern wird somit unter Hinweis auf die Grundlagenforschung und auf das örtliche Entwicklungskonzept wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen geändert (30. Änderung).

Der Bebauungsplan der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern, KG Altenberg, KG Greifenstein, KG Hadersfeld, KG Hintersdorf, KG St. Andrä und KG Wördern wird somit unter Hinweis auf die Grundlagenforschung wegen Anpassung an das geänderte örtliche Raumordnungsprogramm (30. Änderung FWP) und wegen wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen geändert (33. Änderung BEB).

Wien, 21. August 2006, LA/SE
GZ 0640/F30/06
GZ 0645/B33/06

Dipl. Ing. Dr. L. Paula

Anlagen:

- Teilungsentwurf Webergasse (digital), Stand: 03.05.2006, DI Pauler
- Teilungsentwurf Hauptstraße Hintersdorf (digital), Stand: 16.08.2005, DI Pauler
- Teilungsentwurf Im Hanger (digital), Stand: 03.10.2005, DI Pauler
- Teilungsentwurf Haselbacher Straße (digital), Stand: 02.11.2005, DI Pauler
- Teilungsentwurf Lagerplatz B 14 (digital), Stand: 08.03.2006, DI Pauler
- Teilungsentwurf Badesiedlung (digital), Stand: 15.05.2006, DI Pauler
- Übersichtsplan Aufschließungszonen
- Übersicht über die geplanten Freigabebedingungen für Aufschließungszonen
- Naturschutzfachliche Stellungnahme in Hinblick auf das Natura 2000 Gebiet Wienerwald Thermenregion sowie das Landschaftsschutzgebiet Wienerwald – 30. Änderung des Flächenwidmungsplanes, Büro Land in Sicht