



DI Dr. techn. Luzian PAULA
Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung
Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker
A-1030 Wien, Engelsberggasse 4/4.0G
T +43 1 718 48 68 F/20 dr.paula@gpl.at
www.gruppeplanung.at www.paula.at

Marktgemeinde St. Andrä-Wördern

Bebauungsplan - 31. Änderung

Digitale Neudarstellung

Erläuterungsbericht

1 Ausgangssituation

In der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern steht derzeit ein Bebauungsplan in der Fassung der 28. Änderung in Rechtskraft.

Im Zuge der 29. Änderung des Flächenwidmungsplanes wird zeitgleich eine digitale Neudarstellung des rechtsgültigen Flächenwidmungsplans St. Andrä-Wördern durchgeführt, weshalb eine Anpassung des Bebauungsplanes an den geänderten FWP erforderlich ist.

Die Marktgemeinde St. Andrä-Wördern verfügt über einen digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, der auf einer extern digitalisierten Katastergrundlage erstellt wurde. Das Büro Dr. Paula wurde im Jahr 2002 beauftragt, den vorliegenden, digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan in ein digitales Planungsinstrument gemäß den Richtlinien des Amtes der Niederösterreichischen Landesregierung, aufbauend auf der Digitalen Katastermappe (DKM) 2003 zu erstellen und dabei an den geänderten Mappenstand anzupassen.

Die vielen Widersprüche zwischen der extern digitalisierten Katastergrundlage („Bogner Vermessungsplan“) und der DKM 2003 hatten bereits einen umfangreichen Adaptierungsbedarf in der Flächenwidmungsplanung zur Folge. Weiters wurde die Plandarstellung an die NÖ Planzeichenverordnung 2002 angepasst, sodass sich der neu erstellte Flächenwidmungsplan von der alten Plandarstellung optisch unterscheidet. Es wurden dabei jedoch keine neuen inhaltlichen Festlegungen getroffen.

Im Jahr 2003 wurde zusätzlich eine detaillierte aufwändige Bearbeitung der Verkehrsflächenabgrenzung bzw Straßenfluchtlinien beauftragt, da in diesen Bereichen gravierende Abweichungen zwischen Rechtsstand (FWP, BEB auf „Bogner Plan“), neuer DKM und Naturstand/Orthofoto vorliegen.

Kurz vor der öffentlichen Auflage des Entwurfes erfolgte im Auftrag der Gemeinde eine teilweise Anpassung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes an die aktuelle DKM 2005. Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf ist daher auf der DKM 2005 dargestellt.

Die digitale Neudarstellung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes umfasst nicht das gesamte Gemeindegebiet. Das in der KG Altenberg großteils als BS-Badehütten gewidmete Gebiet („Badesiedlung“) wird nicht im Zuge der 29. Änderung des FWP digital übergeführt, da sich die Planungen hinsichtlich der Verkehrsflächen bzw.

Straßenfluchtlinien noch in der Abstimmungsphase befinden. Für dieses Planungsgebiet (Badesiedlung) sollen daher die Bestimmungen des rechtskräftigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplans (Stand: 26. Änderung FWP, 28. Änderung BEB) weiterhin gelten.

2 Grundlagenforschung

Im Rahmen der 29. Änderung des FWP werden Adaptierungen und Berichtigungen durchgeführt, die auch Grundlage für den Bebauungsplan sind.

2.1 Allgemeine Berichtigungen - Flächenwidmungsplan

Planlayout, Legende und Blattschnitt

Planlayout und Legende wurden im Sinne der neuen Planzeichenverordnung adaptiert. Der Blattschnitt besteht nun aus kleineren Ausschnitten (5x5 DKM-Mappenblätter), wodurch sich eine höhere Blattanzahl gegenüber der derzeit geltenden Plandarstellung ergibt.

Flächenwidmung

Öffentliche Verkehrsflächen

Alle Straßen und Wege im Grünland wurden grundsätzlich gemäß der Nutzungsbezeichnung der DKM 2003 / tlw. DKM 2005 als öffentliche Verkehrsflächen gewidmet, auf Plausibilität kontrolliert und teilweise nachbearbeitet. In der DKM ausgewiesene Verkehrsflächen wurden im Sinne der Planzeichenverordnung entsprechend ihrer öffentlichen Funktion bzw. Nutzung als öffentliche Verkehrsflächen festgelegt. Betreffend Abgrenzung der Verkehrsflächen innerhalb der Ortsgebiete wird auf Punkt 2.2.1 verwiesen.

Parkplätze

Die Kenntlichmachung Parkplatz (P) wurde, sofern sich diese auf einer öffentlichen Verkehrsfläche befindet, durch die Widmung Vö-Parkplatz ersetzt.

Ebenen

Ebenenwidmungen wurden im Sinne der neuen Planzeichenverordnung neu eingearbeitet, wobei eine Unterscheidung in „Übereinanderliegende Ebenen mit Baulandwidmungen“, „Übereinanderliegende Ebenen ohne Baulandwidmungen“ (z.B.: Brücke über Wasserflächen) und „Widmungen in einer Ebene“ (z.B.: Kreuzung Bahn - Straße) erfolgt.

Wasser

Wasserflächen wurden aus der DKM übernommen, auf Plausibilität geprüft und im Sinne der neuen Planzeichenverordnung als Grünland-Wasserflächen (Gwf) gewidmet.

Sportstätten / Spielplätze

Die bisherige Widmung Gsp wurde entsprechend ihrer Nutzung in die Widmung Gspo (Sportstätte) oder Gspi (Spielplatz) umgewandelt.

Grüngürtel

Alle Grüngürtel wurden - sofern nicht bereits vorhanden - mit Funktionsbezeichnungen belegt und sofern sinnvoll, mit einer Breitenangabe versehen.

Wohndichteklassen

Im Sinne der neuen Planzeichenverordnung wurden für das gesamte Wohnbauland Wohndichten gemäß der im NÖ ROG vorgesehenen Klassen und in Abstimmung mit der bestehenden Bebauungsstruktur und Einwohnerdichte festgelegt.

Aufschließungszonen

Die Freigabebedingungen der Aufschließungszonen wurden im Sinne der Planzeichenverordnung in der Legende angeführt.

Badesiedlung

Die Badesiedlung (BS-Badehütten) wurde für den vorliegenden Entwurf des Flächenwidmungsplans aus den oben genannten Gründen nicht digital übergeführt und somit nicht dargestellt. Es gelten hier daher weiterhin die Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans (Stand: 26. Änderung FWP, 28. Änderung BEB).

Kenntlichmachungen

Trafos, Pumpwerke, Kläranlage, Schaltstation, Gasstationen, Tankstellen, Baulichkeiten unter Denkmalschutz, Brunnenschutzgebiet, Überflutungsgebiet, Hochbehälter, Landschaftsschutzgebiet, Flugplatz-Sicherheitszone, Erdgasleitungen, Stromleitungen (ohne 20kV-Leitungen)

Die oben angeführten Objekte bzw. Gebiete wurden aus dem Flächenwidmungs- und dem Bebauungsplan übernommen und teilweise aktualisiert.

Landesstraßen / Bundesstraßen

Veränderte Bundesstraßen sowie Landesstraßen wurden aus der DKM gewidmet, überprüft und aktualisiert.

Eisenbahn

Bahnflächen wurden gemäß der Nutzungsbezeichnung der DKM als öffentliche Eisenbahn gewidmet, auf Plausibilität kontrolliert und teilweise nachbearbeitet.

Wald

Waldflächen wurden nach den Festlegungen der DKM übernommen, auf Plausibilität kontrolliert, teilweise nachbearbeitet und als Wald kenntlich gemacht. Gemäß der neuen Planzeichenverordnung wird die alte Widmung (Gf) durch eine Kenntlichmachung ersetzt (Fo).

Öffentliche Gebäude

Diese wurden aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sowie aus dem Ortsplan übernommen und teilweise aktualisiert.

Siedlungsgrenzen gemäß RegROP Nördliches Wr. Umland 1999 idgF.

Siedlungsgrenzen entlang einzelner Bereiche sowie Siedlungsgrenzen, die bestehende Siedlungsgebiete zur Gänze umschließen, wurden im Sinne der neuen Planzeichenverordnung als Kenntlichmachungen eingearbeitet.

Naturpark

Der Naturpark Eichenhain wurde gemäß RegROP kenntlichgemacht.

Europaschutzgebiet, Natura 2000 Gebiet

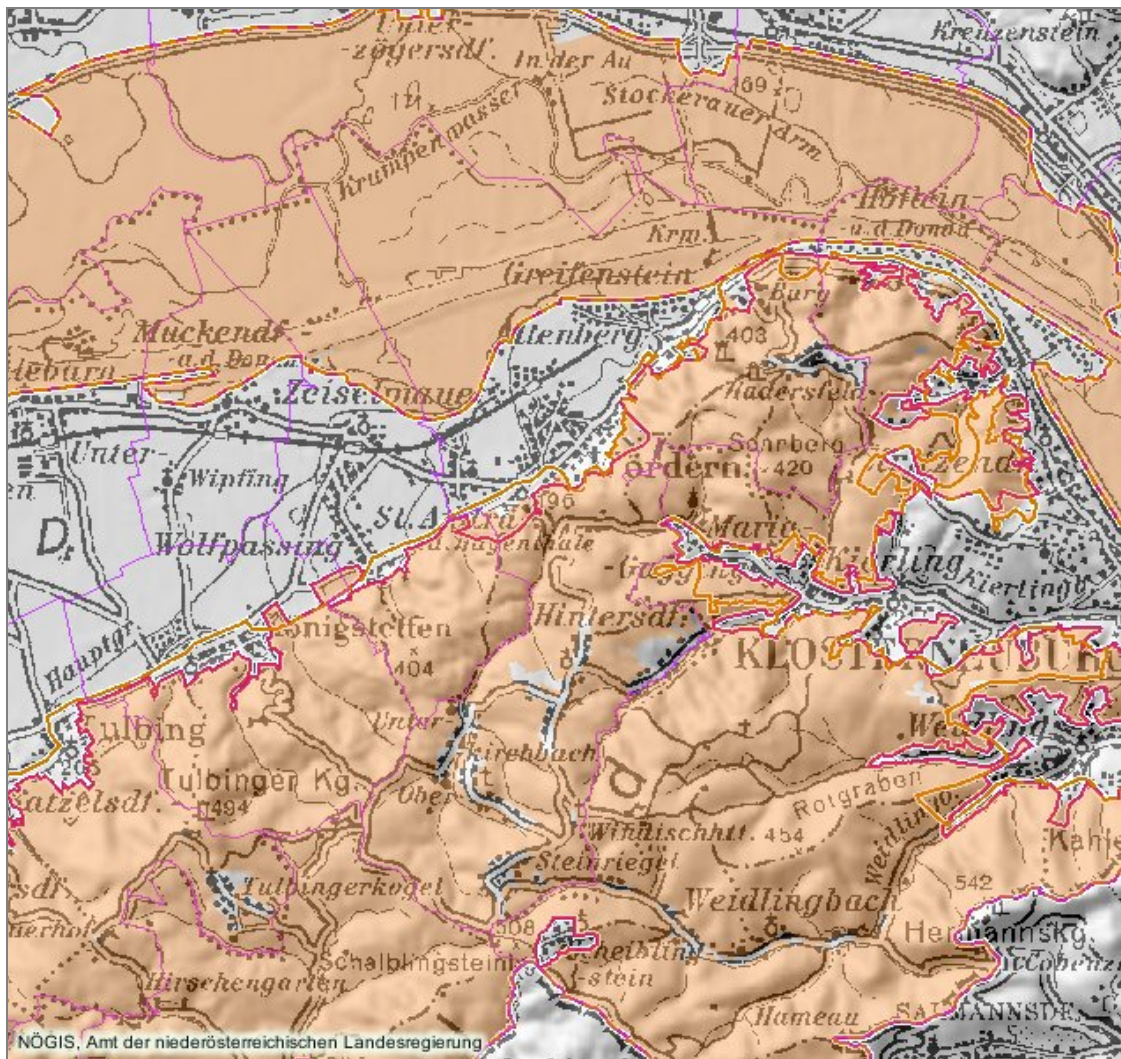
Die aktuellen Europaschutzgebiete bzw. Natura 2000-Gebiete wurden im Sinne der neuen Planzeichenverordnung im Flächenwidmungsplan kenntlichgemacht.

Es handelt sich dabei um folgende Gebiete:

- Natura 2000 Fauna Flora Habitat Gebiet - Tullnerfelder Donau-Auen
- Europaschutzgebiet Tullnerfelder Donau-Auen - Vogelschutzgebiet
- Natura 2000 Fauna Flora Habitat Gebiet - Wienerwald-Thermenregion
- Natura 2000 Vogelschutzgebiet - Wienerwald-Thermenregion

Eine Übersicht über die genannten Gebiete kann der folgenden Abbildung entnommen werden:

Abbildung 1: Übersicht Natura 2000-Gebiet



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

2.2 Ausgewählte Berichtigungen - Flächenwidmung

Die folgenden Berichtigungen stellen dokumentationswürdige Adaptierungen und damit verbundene Berichtigungen gegenüber der bisherigen Festlegungen im Flächenwidmungsplan dar.

2.2.1 Berichtigung von Verkehrsflächen (Straßenfluchtlinien / Straßenbreiten)

In den Ortsgebieten wurde die Abgrenzung der Verkehrsflächen (bzw. Straßenfluchtlinien/Straßenbreiten im Bebauungsplan) zur Abgleichung zwischen altem Rechtsstand, neuer DKM und Naturstandsaufnahme detailliert bearbeitet. Die Interpretation der Differenzen und die in vielen Straßenabschnitten erforderliche Berichtigung der Verkehrsflächengrenzen, erfolgte bei Bedarf auch durch Begehung an Ort und Stelle und in Abstimmung mit Gemeindevertretern.

Die Landesstraßen stellen einen wesentlichen Teil der Verkehrsflächen-Berichtigungen dar. Hier wurden bei der Erstellung des analogen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes, entsprechend den damaligen überörtlichen Vorgaben, sehr große Straßenbreiten in den Ortsgebieten festgelegt.

Da diese Vorgaben in dieser Form nicht mehr gelten bzw. den heutigen Anforderungen nicht mehr entsprechen, plant die Gemeinde diese Straßenbreiten grundsätzlich an die gegenwärtigen oder absehbaren Verkehrserfordernisse und falls bereits vorhanden, an bestehende Grundteilungen und konkrete Planungen des Landes anzupassen.

Es wird daher teilweise auf Abtretungen verzichtet und die Widmungsgrenzen (bzw. Straßenfluchtlinien im Bebauungsplan) entlang bestehender und geplanter Grundstücksgrenzen festgelegt. In manchen Abschnitten der Landesstraßen, wo lt. Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ebenfalls überdimensionale Straßenbreiten geplant sind, aber noch eine Abstimmung zwischen Land, Gemeinde und Anrainer bevorsteht, wird der Rechtsstand vorerst nicht berichtigt.

In einigen Straßenzügen erfolgte aufgrund der Geländesituation (Böschungen, Hänge) eine Anpassung an den Naturstand.

Jene Straßenabschnitte, in denen Berichtigungen vorgenommen wurden, können den Plänen „Berichtigungen 1- 5“ in der Anlage entnommen werden.

2.2.2 Sonstige Berichtigungen

Die folgenden Berichtigungen werden im Einzelfall dargestellt Die Übersichtskarte sowie die Tabelle auf den nächsten Seite enthält Abbildungen und kurze Erläuterungen zu jedem einzelnen Punkt. Die Abbildungen zeigen den Entwurf und den derzeitigen Rechtsstand des Flächenwidmungsplanes.

Punkte 1-5: Die hintere Baulandgrenze orientiert sich im Rechtsstand an bestehenden Gebäudegrenzen des Vermessungsplans. Da diese Lage der Gebäude mit der Lage in der DKM 2003 bzw. 2005 nicht ident ist, verschiebt sich die Baulandgrenze auf den betreffenden Grundstücken sinngemäß mit.

Punkte 6-7: Die hintere Baulandgrenze wird an die neu geteilten Grundstücksgrenzen gelegt. Da es dadurch zu einer erheblichen flächenmäßigen Reduktion des Baulandes kommt, wird die Siedlungsgrenze gemäß § 5 (1) Abs. 2 des RegROP nördliches Wiener Umland beibehalten.

Punkt 8: Die Abgrenzung der Widmung BS-Energieversorgung wurde der aktuellen Grundteilung bzw. Grundstückskonfiguration und an die bestehende Nutzung angepasst.

Abbildung 2 – Übersicht der ausgewählten Berichtigungen

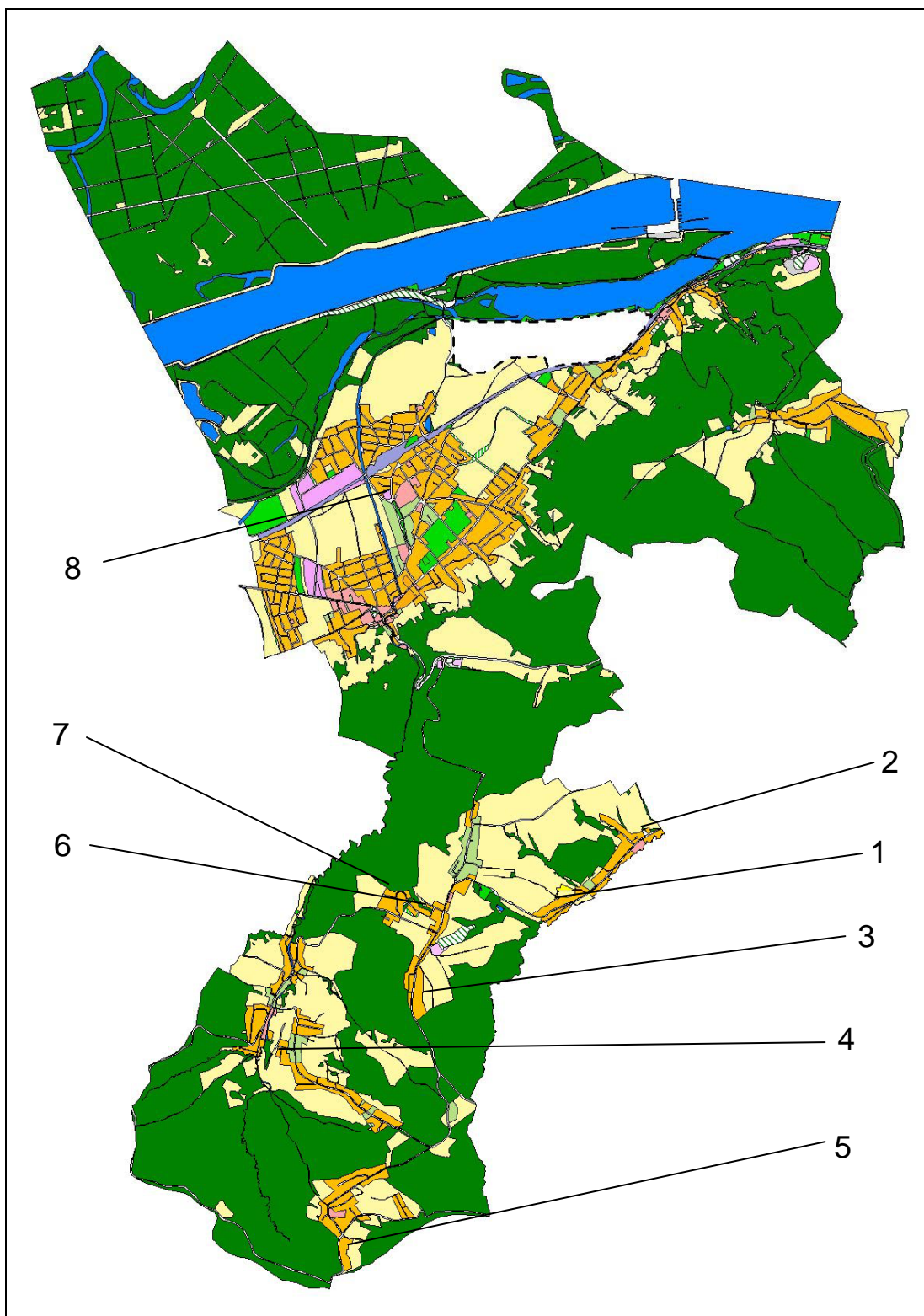


Tabelle 1: Übersicht Ausgewählte Berichtigungen

Nr.	Bereich	Berichtigung	Begründung
KG Hintersdorf (Haselbach)			
1	Haselbacherstraße (L2010)	Anpassung hintere Baulandgrenze	Anpassung an Gebäudebestand
2	Haselbacherstraße (L2010)	Anpassung hintere Baulandgrenze	Anpassung an Gebäudebestand
3	Hauptstraße (L2119), südlicher Bereich	Anpassung hintere Baulandgrenze	Anpassung an Gebäudebestand
KG Kirchbach (Oberkirchbach)			
4	Talgasse	Anpassung hintere Baulandgrenze	Anpassung an Gebäudebestand
KG Kirchbach (Steinriegel)			
5	Weidlingbachstraße (L116)	Anpassung hintere Baulandgrenze	Anpassung an Gebäudebestand
KG Hintersdorf			
6	Grabenweg, Waldparkweg	Anpassung hintere Baulandgrenze	Anpassung an Grundstücksgrenze
7	Waldparkweg, Erlenweg	Anpassung hintere Baulandgrenze	Anpassung an Grundstücksgrenze
KG Wördern			
8	Hauptstraße	Anpassung der Widmungsgrenze	Anpassung an Grundstücksgrenze

2.3 Grundlagenforschung - Bebauung

Fachlicherseits ergaben sich bei der Planerstellung zwei Kategorien von Berichtigungen, die im Rahmen der 29. Änderung des Flächenwidmungsplans bereits eingeleitet wurden und somit auch Grundlage für den Bebauungsplan sind.

Anpassung der Straßenflucht- und Baufluchtlinien:

Die in der 29. Änderung des Flächenwidmungsplanes berichtigten Verkehrsflächen machen eine Anpassung der Straßenfluchtlinien erforderlich, die wiederum eine Anpassung der Baufluchtlinien zur Folge haben. Eine Auseinandersetzung mit sämtlichen dieser - fachlich unbedeutenden –Berichtigungen der Baufluchtlinien im Rahmen des vorliegenden Erläuterungsberichtes erscheint nicht erforderlich. Jene Bereiche, die von diesen Anpassungen der Straßen- und Baufluchtlinien betroffen sind, können den Karten Berichtigungen 1-5 in der Anlage entnommen werden.

Angabe von Straßenbreiten:

Da die Straßenbreiten gemäß Verordnung über die Ausführung des Bebauungsplanes nur bei Straßenfluchtlinien dargestellt werden müssen, die nicht mit den in der Natur bestehenden Straßengrundgrenzen übereinstimmen, kann eine Vielzahl an, im Rechtsstand angeführten, Breitenangaben entfallen. Die Breite wird nunmehr ausschließlich in Bereichen angeführt, auf die oben genannte Bedingung zutrifft.

Bebauungsweise X (Bahngasse, KG Wördern):

Bei der Überführung des Bebauungsplanes wurde festgestellt, dass in dem an der Bahngasse als Bauland-Wohngebiet-Aufschließungszone 3 festgelegten Bereich die Bebauungsweise x festgelegt ist. Da diese Festlegung weder in der Legende noch im Verordnungstext mehr zu finden ist, soll hier die Bebauungsweise entsprechend der unmittelbar angrenzenden Festlegungen (offene Bebauungsweise) berichtigt werden.

Badesiedlung (KG Altenberg):

Der auch bei der Neudarstellung des Flächenwidmungsplans ausgesparte Bereich der Badesiedlung (BS-Badehütten) wird auch in der Neudarstellung des Bebauungsplanes nicht dargestellt. Es gelten dort weiterhin die rechtskräftigen Bestimmungen der 28. Änderung des Bebauungsplanes.

3 Änderungsanlass

Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich um die digitale Neudarstellung des Bebauungsplanes von St. Andrä-Wördern. Sowohl das Vorliegen einer neuen Katastergrundlage (DKM 2003, 2005) und die darauf basierenden inhaltlichen Anpassungen der Flächenwidmung (29. Änderung), als auch die mit der digitalen Darstellung verbundene allgemeine Verbesserung der Planungs- und Darstellungsqualität stellen eine wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen dar.

§ 73 (1) NÖ Bauordnung 1996

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

Der Bebauungsplan darf abgeändert oder durch einen neuen ersetzt werden

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

4 Ziel

Ziel der vorliegenden Änderung ist eine digitale Neudarstellung des Bebauungsplans auf Basis der DKM 2003 bzw. 2005 und die dafür notwendigen Adaptierungsschritte sowie geringfügige Anpassungen an geänderte Grundlagen. Damit soll ein dem neuen FWP entsprechendes digitales Planungsinstrument geschaffen werden, das auch eine hohe Gewährleistung der Rechtssicherheit ermöglicht.

5 Maßnahmen

Der Bebauungsplan der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern wird digital neu dargestellt.
(Ausnahme: Bereich Badesiedlung Altenberg)

6 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern wird somit unter Hinweis auf die Grundlagenforschung wegen Anpassung an das geänderte örtliche Raumordnungsprogramm (29. Änderung) und wegen wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen digital neu dargestellt.

Wien, 29. Juli 2005, SE/bk
GZ 0232/B31/05

Dipl.-Ing. Dr. L. Paula

Anlagen:
Berichtigungen (Karte 1-5)