



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 Kirchbach**  
**Flächenwidmungsplan – 32. Änderung**  
**Bebauungsplan – 34. Änderung**  
**Erläuterungsbericht**

## **1 Ausgangssituation**

In der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern stehen der Flächenwidmungsplan in der Fassung der 28. Änderung<sup>1</sup> (Gemeinderatsbeschluss vom 30. Juni 2006) und der Bebauungsplan in der Fassung der 32. Änderung (Gemeinderatsbeschluss vom 30. Juni 2006) in Rechtskraft. Die 30. Änderung des Flächenwidmungsplans und die 33. Änderung des Bebauungsplans befinden sich derzeit in Auflage. Die 31. Änderung des Flächenwidmungsplans befindet sich in Vorbereitung.

Die Gemeinde plant im Zuge der vorliegenden Änderung in der KG Kirchbach, zwei nicht zur Bebauung geeignete Flächen von Bauland in Grünland umzuwidmen. Das dadurch entstehende Flächenguthaben soll genutzt werden, um die Baulanderweiterungen der geplanten 28a. Änderung des Flächenwidmungsplans (KG Kirchbach) durchführen zu können. Die Gemeinde folgt der Empfehlung des Büro Dr. Paula (siehe Anlage), die vorliegende Änderung in Zusammenhang mit der 28a. Änderung des Flächenwidmungsplans zu beschließen.

Zur vorliegenden 32. Änderung des Flächenwidmungsplans korreliert die 34. Änderung des Bebauungsplans.

In einem Screening wurde festgestellt, dass keine Strategische Umweltprüfung (SUP) notwendig ist (siehe Anlage).

## **2 Grundlagenforschung**

### **Flächenwidmungsplan**

Im nördlichen Teil der Ortschaft Unterkirchbach befindet sich das Grundstück Nr. 85/3, KG Kirchbach, das als Bauland Wohngebiet gewidmet ist und im Randbereich des Ortes liegt. Die Parzelle weist eine Fläche von nur rund 215 m<sup>2</sup> auf und besitzt eine Breite von

---

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

2,5 bis 9 m und ist daher für eine Bebauung nicht geeignet. Der Großteil des Grundstücks ist bewaldet, was auch im Flächenwidmungsplan kenntlichgemacht ist.

Die Gemeinde plant nun, diese Fläche rückzuwidmen und als neue Widmungsart Grünland Land- und Forstwirtschaft festzulegen. Die nördlich angrenzenden Flächen sind ebenfalls als Grünland Land- und Forstwirtschaft gewidmet und großteils bewaldet. Die Forstflächen auf dem Grundstück Nr. 85/3, KG Kirchbach, bleiben weiterhin als Wald kenntlichgemacht.

Im Ortsbereich des Ortes Unterkirchbach befindet sich an der Unterkirchbacherstraße (Landesstraße L 2010) das Grundstück Nr. 78/1, KG Kirchbach. Auch diese Parzelle, die im derzeit rechtsgültigen Flächenwidmungsplan teilweise als Bauland Agrargebiet gewidmet ist, ist aufgrund der zu geringen Größe nicht für eine Bebauung geeignet. Der der Landesstraße sowie der Parzelle Nr. 78/2, KG Kirchbach, zugewandte Teil ist als Verkehrsfläche gewidmet, die Breite der Landesstraße beträgt hier rund 12,5 m. Der restliche Bereich des Grundstücks liegt, wie oben beschrieben, im Bauland Agrargebiet (153 m<sup>2</sup>).

Das Grundstück ist zum überwiegenden Teil mit Bäumen bepflanzt und besitzt den Charakter eines kleinen Parks. Es ist daher geplant den Teil, der derzeit als Bauland Agrargebiet ausgewiesen ist, in Grünland Parkanlage umzuwidmen. Weiters soll auch der dem Nachbargrundstück Nr. 78/2, KG Kirchbach, zugewandte Teil, der derzeit als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet ist, jedoch ebenfalls bepflanzt ist, in Grünland Parkanlage umgewidmet werden. Die Fläche der Landesstraße soll im Zuge dieser Umwidmung jedoch nicht verschmälert werden.

Da die beiden Rückwidmungen nur von geringem Ausmaß sind und weiters in Bereichen stattfinden, in denen keine weitere Siedlungsentwicklung mehr gewünscht oder möglich ist (Waldflächen, Lage innerhalb des Ortsgebiets), kann eine Beeinträchtigung der geschlossenen Siedlungsentwicklung ausgeschlossen werden. Auch die Ausnützung günstiger Lagevorteile wird nicht behindert, da die beiden Grundstücke aufgrund ihrer geringen Größe ohnehin nicht für eine Bebauung verwendet werden können. Beide betroffenen Parzellen befinden sich außerdem in Besitz der Gemeinde St. Andrä-Wördern, wodurch das Einholen des Einverständnisses von weiteren Grundstücksbesitzern unterbleiben kann.

Da für den Ort Kirchbach im RegROP nördliches Wiener Umland eine flächige Siedlungsgrenze festgelegt ist und daher die Neuwidmung von Bauland über das Ausmaß einer flächengleichen Rückwidmung nicht zulässig ist, ergibt sich aufgrund der beiden oben erläuterten Rückwidmungen ein Flächenguthaben von 369 m<sup>2</sup> für die Neuwidmung von Bauland. Dieses Guthaben wird zur Neuausweisung von Bauland im Zuge der 28a. Änderung des Flächenwidmungsplans (flächengleicher Baulandtausch) herangezogen. Die Gemeinde St. Andrä-Wördern plant, die vorliegende 34. Änderung und die 28a. Änderung des Flächenwidmungsplans gleichzeitig zu beschließen, wie vom Büro Dr. Paula in einer Empfehlung (siehe Anlage) vorgeschlagen. In dieser Empfehlung befindet sich auch eine Flächenbilanz zu den vorgesehenen Neu- sowie Rückwidmungen im Zuge des flächengleichen Baulandtauschs.

## **Bebauungsplan**

Im Bereich der nördlichen Rückwidmungsfläche entfällt die Baufluchtlinie auf dem Grundstück Nr. 85/3, KG Kirchbach.

Im Bereich der weiter südlich gelegenen Umwidmungsfläche (Grundstück Nr. 78/1, KG Kirchbach) ergibt sich aufgrund der Umwidmung der öffentlichen Verkehrsfläche in Grünland Parkanlage eine Änderung der Straßenfluchtlinie. Sie wird an die geänderte Widmungsgrenze angepasst.

Die geplanten Änderungen widersprechen nicht den Festlegungen des örtlichen Entwicklungskonzeptes.

## **3 Änderungsanlass**

### **Flächenwidmungsplan**

Zwei Flächen, die als Bauland gewidmet, jedoch für eine Bebauung nicht geeignet sind, sollen im Einvernehmen mit dem Grundeigentümer in Grünland umgewidmet werden (§ 22 Abs. 1 Zi. 6 NÖ ROG). Aufgrund der Lage und der geringen Größe der Rückwidmungsflächen ist die Beeinträchtigung der geschlossenen Siedlungsentwicklung ausgeschlossen. Günstige Lagevorteile sind aufgrund der Unbebaubarkeit der Grundstücke nicht relevant.

### **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.

### **§ 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**

### **Flächenwidmungsplan**

Durch die geplante Maßnahme sollen Flächen, die aufgrund ihrer Größe und ihrer Form realistischerweise keiner sinnvollen Bebauung zugeführt werden können, mit dem Einverständnis des Grundeigentümers von Bauland in Grünland umgewidmet werden. Es erfolgt eine Anpassung der Widmung an die bestehende Nutzung.

### **Bebauungsplan**

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die erforderliche Anpassung einer Baufluchtlinie und einer Straßenfluchtlinie an die Änderung des Flächenwidmungsplans.

## **5 Maßnahme**

### **Flächenwidmungsplan**

Das gesamte Grundstück Nr. 85/3, KG Kirchbach, wird von Bauland Wohngebiet (BW) in Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) umgewidmet.

Der Teil der Parzelle Nr. 78/1, KG Kirchbach, der im Bauland Agrargebiet (BA) liegt, wird in Grünland Parkanlage (Gp) umgewidmet. Der Teil derselben Parzelle, der nördlich davon an das Grundstück Nr. 78/2, KG Kirchbach, angrenzt, wird von Öffentliche Verkehrsfläche (Vö) in Grünland Parkanlage (Gp) umgewidmet.

### **Bebauungsplan**

Die Baufluchtlinie auf der nördlichen Rückwidmungsfläche kann entfallen.

Die Straßenfluchtlinie wird im Bereich der neuen Widmung Grünland Parkanlage an die geänderte Widmung angepasst.

## 6 Flächenbilanz

Die Umwidmungen in der 32. Änderung des Flächenwidmungsplanes weisen nur geringfügige Ausmaße auf und wirken sich nicht wesentlich auf die Baulandbilanz aus. Insgesamt wird Bauland im Ausmaß von 369 m<sup>2</sup> in Grünland umgewidmet. Im Zusammenhang mit der 28a. Änderung des Flächenwidmungsplans, die zeitgleich mit der vorliegenden 32. Änderung beschlossen werden soll, ergibt sich ein flächengleicher Baulandtausch und somit keine Veränderungen in der Baulandbilanz.

## 7 Zusammenfassung

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern, KG Kirchbach wird somit unter Hinweis auf die Grundlagenforschung geändert (32. Änderung), da 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.

Der Bebauungsplan der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern, KG Kirchbach wird somit unter Hinweis auf die Grundlagenforschung wegen Anpassung an das geänderte örtliche Raumordnungsprogramm (32. Änderung FWP) geändert (34. Änderung BEB).

Wien, 6. Oktober 2006, LA/SE  
GZ 0694/F32/06  
GZ 0695/B34/06

Dipl. Ing. Dr. L. Paula

### Anlage:

- Screening-Unterlagen zur 32. Änderung des Flächenwidmungsplans (3 Formulare)
- Empfehlung zur weiteren Vorgangsweise (bezüglich 28a. Änderung und 32. Änderung FWP sowie 30a. Änderung und 34. Änderung BPL), Büro Dr. Paula, 27. September 2006.

## SCREENING-FORMULAR 1

Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht  
als Umweltbehörde gem. NÖ ROG 76  
Landhausplatz 1  
3109 St. Pölten

.....  
(Datum)

Betrifft: Marktgemeinde St. Andrä-Wördern  
32. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms  
**Entscheidung über die Durchführung einer strategischen  
Umweltprüfung**

Die Gemeinde beabsichtigt, das örtliche Raumordnungsprogramm zu ändern. Ein Entwurf (erstellt vom Büro Dr. Paula unter der Planzahl 0694/F32/06 am 6. Oktober 2006) liegt vor. Nach Abwägung der als relevant erkannten Kriterien hat die Gemeinde entschieden, dass keine strategische Umweltprüfung bei der Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms durchgeführt wird.

Diese Entscheidung sowie die zugrunde liegenden Unterlagen werden der Umweltbehörde zur Kenntnisnahme bzw. zur Abgabe einer Stellungnahme übermittelt.

.....  
(Unterschrift des Bürgermeisters)

## **FESTSTELLUNG UND BEGRÜNDUNG ÜBER DIE NOTWENDIGKEIT EINER STRATEGISCHEN UMWELTPRÜFUNG**

Betrifft: Marktgemeinde St. Andrä-Wördern  
32. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms

Zu der im beiliegenden Entwurf (erstellt vom Büro Dr. Paula unter der Planzahl 0694/F32/06 am 6. Oktober 2006) dargestellten Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms wird festgestellt:

- Die Änderung bildet keinen Rahmen für Projekte, die in den Anhängen I und II der UVP-Richtlinie (85/337/EWG) aufgezählt sind.
- Die Änderung führt zu keinen negativen Auswirkungen auf ein Europaschutzgebiet.
- Aus den, in beiliegender Liste dargestellten, fachlichen Aspekten können sich - sowohl einzeln als auch hinsichtlich möglicher kumulativer Effekte betrachtet – keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen ergeben.

Begründung:

Die vorliegende Flächenwidmungsplanänderung behandelt die Rückwidmung von Bauland in der KG Kirchbach. In einem Fall wird Bauland Wohngebiet in Grünland Land- und Forstwirtschaft umgewidmet, im anderen Fall Bauland Agrargebiet in Grünland Parkanlage. Beide Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet Wienerwald sowie im Natura 2000 Gebiet Wienerwald-Thermenregion. Schutzgüter sind jedoch nicht direkt betroffen. Aufgrund der Rückwidmung von Bauland in Grünland sind positive Auswirkungen auf natürliche Merkmale (Erhaltung der Bepflanzung) zu erwarten.

.....  
(Datum, Unterschrift des Bürgermeisters)

SCREENING-FORMULAR 3

**ABSCHÄTZUNG DER AUSWIRKUNGEN**

<b>PLANUNGSABSICHTEN</b>  der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern, KG Kirchbach  lt. vorliegendem Entwurf zur - <b>32. Flächenwidmungsplan - Änderung</b>  Planverfasser: Büro Dr. Paula  Plannummer: 0694/F32/06 Datum des Plans: 6. Oktober 2006		<b>AUSWIRKUNGEN</b> voraussichtlich erhebliche Auswirkungen ergeben sich aufgrund :								
		Umfang und Ausdehnung der Auswirkungen	Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit, Irreversibilität	Grenzüberschreitender Charakter	Bedeutung und Sensibilität des betroffenen Gebietes bezüglich				Risiken für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt	sonstiger Merkmale
besonderer natürlicher Merkmale	des kulturellen Erbes				Überschreitung von Normen und Grenzwerten zur Umweltqualität	Intensität der Bodennutzung				
Nr.	Art der Festlegung									
1	Rückwidmung von Bauland in Grünland	0	0	0	+	0	0	0	0	0

Zeichenschlüssel: 0= keine oder unerhebliche Auswirkungen  
 - = erhebliche negative Auswirkungen  
 += erhebliche positive Auswirkungen

Erläuterung:

- Zwei flächenmäßig kleine und für eine Bebauung nicht geeignete Flächen werden von Bauland in Grünland rückgewidmet.
- Beide Flächen befinden sich im Landschaftsschutzgebiet Wienerwald und im Natura 2000 Gebiet Wienerwald-Thermenregion. Schutzgüter sind nicht direkt betroffen. Die nördlichere der beiden Umwidmungsflächen befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den Schutzgütern Labkraut-Eichen-Hainbuchenwälder, Mullbraunerde-Buchenwälder und Hainsimsen-Buchenwälder.
- Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung und Aufgrund der Rückwidmung von Bauland in Grünland können keine allgemeinen negativen Umweltauswirkungen sowie keine Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet Wienerwald und das Natura 2000 Gebiet Wienerwald-Thermenregion erwartet werden. Aufgrund der Erhaltung der Bepflanzung können positive Auswirkungen auf die natürlichen Merkmale erwartet werden.





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**  
**Flächenwidmungsplan – 28a. Änderung – laufendes Verfahren**  
**Bebauungsplan – 30a. Änderung – laufendes Verfahren**  
**Flächenwidmungsplan – 32. Änderung – neues Verfahren (Rückwidmung)**  
**Bebauungsplan – 34. Änderung – neues Verfahren (Rückwidmung)**  
**Empfehlung zur weiteren Vorgangsweise**

1. Die 28. Änderung des Flächenwidmungsplanes und die 30. Änderung des Bebauungsplans der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern wurden am 30. September 2005 vom Gemeinderat beschlossen. Ergänzende Erläuterungen zur 28. Änderung vom 10. November 2005, betreffend Änderungspunkt 1, KG Kirchbach, welche in Absprache mit Hrn. HR DI Kautz vom Büro Dr. Paula erstellt wurden, wurden vom Gemeinderat behandelt und an das Amt der NÖ Landesregierung übermittelt.

Zur 28. Änderung des Flächenwidmungsplans liegt auch ein nach Beschluss durch den Gemeinderat erstelltes Gutachten der Amtssachverständigen (ASV) des Amtes der NÖ Landesregierung, Abt. RU2 vom 1. Februar 2006, welches gemeinsam im Schreiben der Abt. RU1 (Zahl: RU1-R-572/053-2005) vom 13. April 2006 an die Gemeinde übermittelt wurde, vor. Auf das Gutachten des ASV der Abt. BD2 vom 10. Jänner 2006 wurde im Schreiben der Abteilung RU1 hingewiesen.

Die rechtliche Beurteilung durch die Abteilung RU1 der o.a. Gutachten bezieht sich nur mehr auf den Änderungspunkt 1 in der KG Kirchbach. Darin wird eine Versagung der vom Gemeinderat am 30.9.2005 beschlossenen Verordnung angedroht und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Aus diesem Grund nahm die Gemeinde St. Andrä-Wördern eine Abänderung bzw. Aufhebung der Beschlussfassung zur 28. Änderung des Flächenwidmungsplans vom 30. September 2005 vor. Die 28. Änderung des Flächenwidmungsplans sowie die 30. Änderung des Bebauungsplans wurden am 30. Juni 2006 vom Gemeinderat ohne den Änderungspunkt 1 beschlossen, um das Umwidmungsverfahren für die übrigen Bereiche abschließen bzw. hiezu kurzfristig eine Genehmigung durch die Landesregierung erhalten zu können.

Weiters wurde vereinbart, dass der Änderungspunkt 1 nach einer weiteren Bearbeitung bzw. Ergänzung in nochmaliger Absprache mit Vertretern des Landes im Herbst 2006 in geringfügig abgeänderter Form als 28a. Änderung des Flächenwidmungsplanes bzw. 30a. Änderung des Bebauungsplanes neu beschlossen wird.

2. In der KW 38 wurde dem Büro Dr. Paula endgültig mitgeteilt, dass nicht das gesamte Flächenguthaben von 680 m<sup>2</sup> verwendet werden kann, da Recherchen der Gemeinde folgendes ergeben haben:

Das Grundstück Nr. 8/2, KG Kirchbach, war gemäß Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Andrä-Wördern nie Bauland. Der Irrtum beim Flächenguthaben kam zustande, weil im Bebauungsplan bis zur 3. Änderung das gegenständliche Grundstück als Bauland ausgewiesen war. Der Bebauungsplan wurde vermutlich aufgrund des größeren Maßstabs vorrangig zur Betrachtung herangezogen. Leider war genau in besagtem Bereich aus nicht mehr nachvollziehbaren Gründen damals keine Übereinstimmung zwischen Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan gegeben. Aufgrund dieses Irrtums reduziert sich das Flächenguthaben von rund 680 m<sup>2</sup> auf rund 420 m<sup>2</sup>. Dieses Guthaben resultiert aus der Umwidmung von Bauland in Grünland Grüngürtel in der Kaltwasserstraße auf der Parzelle Nr. 4/2, KG Kirchbach (zum Nachweis des Flächenguthabens siehe Ausschnitte aus dem Flächenwidmungsplan in der Anlage).

3. Gemäß dem Auftrag der Gemeinde vom 21. September 2006 soll die 28a. Änderung des Flächenwidmungsplans und die 30a. Änderung des Bebauungsplans zum Abschluss gebracht werden. Folgende Versagensgründe wurden in der rechtlichen Beurteilung der RU1 angeführt:

- a) Das Flächenguthaben ist nicht zur Gänze nachweisbar.
- b) Ein konkreter Änderungsanlass ist nicht gegeben (insbesondere für die Talgasse).
- c) In der Talgasse ist weder eine Baulückenschließung noch eine Baulandabrundung gegeben (Widerspruch zum RegROP).
- d) Die Widmung im Hochfeldweg bedarf eines klaren Siedlungsabschlusses durch einen Grüngürtel oder durch eine Festlegung im ÖEK.

Im folgenden werden alle Fakten aus der rechtlichen Beurteilung abgehandelt:

a) Flächenguthaben:

Aufgrund des unter Punkt 2 beschriebenen Irrtums bezüglich des Flächenguthabens durch die Heranziehung des Bebauungsplans der Gemeinde, ist das Guthaben, das nun zur Verfügung steht, geschmälert worden. Es sind somit rund 420 m<sup>2</sup>, die sich aus einer Umwidmung von Bauland in Grünland Grüngürtel ergeben haben, frei verwendbar. Um über genügend Fläche für die Baulandwidmungen im Hochfeldweg und in der Talgasse verfügen zu können, sind daher zusätzliche Rückwidmungen notwendig.

Die Gemeinde schlägt daher vor, das Grundstück Nr. 85/3, KG Kirchbach, von Bauland Wohngebiet (BW) in Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) umzuwidmen bzw. das Grundstück Nr. 78/1, KG Kirchbach, von Bauland Agrargebiet (BA) in Grünland Parkanlage (Gp) umzuwidmen. Beide Flächen sind aufgrund ihrer Parzellenstruktur nicht für eine Bebauung geeignet.

Diese neuen Rückwidmungen bedürfen jedoch einer neuerlichen Auflage. Das Büro Dr. Paula schlägt daher vor, die Rückwidmungen als neue Änderung aufzulegen (32. Änderung des Flächenwidmungsplans, 34. Änderung des Bebauungsplans) und im Zusammenhang mit der 28a. Änderung des Flächenwidmungsplans und der 30a. Änderung des Bebauungsplans zu beschließen.

Die einzelnen Flächengrößen, die sich durch Baulandneuausweisung, Baulandrückwidmung und dem Flächenguthaben ergeben, sind in der nachfolgenden Tabelle aufgelistet.

Tabelle 1: Flächengleicher Baulandtausch – Bilanz

	Neuwidmung von Bauland [in m <sup>2</sup> ]	Rückwidmung von Bauland [in m <sup>2</sup> ]
Hochfeldweg, Grdst. Nr. 73, 75/5, 80/11, 80/12	1280	
Talgasse, Grdst. Nr. 144/13, 148	1021	
Unterkirchbacher Straße, Grdst. Nr. 85/1		1511
Unterkirchbacher Straße, Grdst. Nr. 85/3		216
Unterkirchbacher Straße, Grdst. Nr. 78/1		153
Flächenguthaben, Grdst. Nr. 4/2		421
<b>Summe</b>	<b>2301</b>	<b>2301</b>

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

b) Änderungsanlass:

Anlass für die 28a. Änderung des Flächenwidmungsplans ist die Schaffung von Bauplätzen, die aufgrund ihrer Konfiguration und ihrer Erschließungssituation besser für eine Bebauung geeignet sind, als andere Flächen, die zwar über eine Baulandwidmung verfügen, die jedoch aus verschiedenen Gründen (ungünstige Geländesituation, schwierige Erschließung) nicht verwertet werden können. Ein Teil dieser Flächen wird in der 28a. Änderung, der Rest in der 32. Änderung des Flächenwidmungsplans rückgewidmet.

In der KG Kirchbach sind nur wenige unbebaute Parzellen verfügbar und die Neuausweisung von Bauland und somit auch die Siedlungsentwicklung ist durch die Festlegung des RegROP (flächige Siedlungsgrenze) stark erschwert. Aus diesem Grund ist es unabdingbar, für Baulanderweiterungen gerade diejenigen Flächen auszuwählen, auf denen die rasche Verwertung aufgrund eines konkreten Bedarfs gesichert ist.

Da für die gegenständliche Erweiterungsfläche in der Talgasse ein konkretes Baulandansuchen vorliegt, ist eine baldige Bebauung der Fläche sichergestellt. Dieser Umstand ist dahingehend als wesentlich zu berücksichtigen, da aufgrund der flächigen Siedlungsgrenze kaum neue Bauplätze geschaffen werden können und die Gemeinde daher versuchen muss, Baulanderweiterungen nur an den Stellen durchzuführen, an denen ein konkreter Baulandbedarf besteht.

Ein konkreter Baulandbedarf ist eine Grundlage, die daher als wesentlich anzusehen ist. Da eine sinnvolle Siedlungsentwicklung durch die Festlegung einer flächigen Siedlungsgrenze stark eingeschränkt ist, ist die Gemeinde gezwungen, die Möglichkeit nutzen, durch Rückwidmung von zur Bebauung wenig geeigneten Grundstücken neue, besser konfigurierte Bauplätze an anderen Stellen zu schaffen.

Auf beiden von der Baulandneuausweisung betroffenen Flächen (Hochfeldweg, Talgasse) ist der Baulandbedarf und die rasche Verwertung gegeben. Weiters sind beide Flächen aufgrund ihrer Konfiguration, ihrer Erschließungssituation und ihrer Auswirkungen auf das Landschaftsbild besser für eine Bebauung geeignet als die rückzuwiddenden Flächen.

c) Widerspruch zu RegROP:

Die Baulanderweiterung in der Talgasse kann in der jetzigen Form (siehe Beschlussplan in der Anlage) als Siedlungsabrundung gewertet werden, da die Erweiterungsfläche nun mit zwei Seiten an bestehendes Bauland grenzt. Außerdem schließt in östlicher Richtung und geringer Entfernung der Siedlungsbereich der Ortschaft Unterkirchbach an. Das bedeutet, dass auch in dieser Richtung nicht von einer Orientierung in den offenen Landschaftsbereich gesprochen werden kann.

Die Gemeinde plant außerdem eine Überarbeitung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes (ÖEK) und somit auch die Zielvorstellungen für die südlich gelegenen Ortschaften. Auf Basis der ÖEK-Überarbeitung ist ein Antrag auf Abänderung der flächigen Siedlungsgrenze beabsichtigt.

Aufgrund der derzeitigen Situation (flächige Siedlungsgrenzen) kann keine praktikable Siedlungsentwicklung stattfinden. Nicht verfügbares Bauland verhindert eine Bebauung. Eine Rückwidmung ist aufgrund der Lage oder der Eigentumsrechte kaum möglich, sodass auch keine sinnvollen Baulanderweiterungen mit gesicherter Verfügbarkeit durchgeführt werden können.

d) Siedlungsabschluss:

Der Anregung von HR Gmeiner im Gutachten vom 10. Jänner 2006 (Zahl: BD2-N-8572/007-2005) entsprechend wird eine Abänderung im Bereich Hochfeldweg durchgeführt. Um den Abschluss des Siedlungsgebietes zu markieren und um eine Abschirmung desselben zur freien Landschaft hin zu gewährleisten, wird ein Grüngürtel mit 5 m Breite und der Zusatzbezeichnung Siedlungsrand ausgewiesen. Die Baulanderweiterung erfolgt im Rahmen einer Aufschließungszone mit der Nummer 8 (BW-a-A8). Als Freigabebedingung ist die Herstellung einer siedlungsbegrenzenden Bepflanzung vorgesehen.

## Zusammenfassung

Die 28a. Änderung des Flächenwidmungsplans sowie die 30a. Änderung des Bebauungsplans soll im Bereich des Hochfeldweges (Grüngürtel und Aufschließungszone) sowie in der Talgasse (geänderte Baulandgrenze im Sinne einer Baulandabrundung) abgeändert und in Zusammenhang mit den erforderlichen Rückwidmungen im Zuge der 32. Änderung des Flächenwidmungsplanes und der 34. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen werden.

Es wird dringend empfohlen, die hier vorgelegte Aufbereitung und Empfehlung für die weitere Vorgangsweise zur 28a. Änderung des Flächenwidmungsplans und den damit verbundenen erforderlichen Änderungen im Flächenwidmungsplan und im Bebauungsplan vor der Beschlussfassung durch den Gemeinderat mit den Vertretern des Landes abzustimmen.

Wien, 27. September 2006, SE/LA  
GZ 0539/F28a/06  
GZ 0540/B30a/06  
GZ 0694/F32/06  
GZ 0695/F34/06

Dipl.-Ing. Dr. L. Paula

### Anlagen:

Ausschnitte aus dem Flächenwidmungsplan (4. Änderung FWP / 3. Änderung BPL)  
Beschlusspläne 28a. Änderung FWP / 30a. Änderung BPL  
~~Vorentwurfspläne 32. Änderung FWP / 34. Änderung BPL~~



Gf

STETTEN

L 2110

NEWAG 20 KV

Gf

Gf

Unterkirchbach

L 2110

Gl

Gl

Untere  
Kirchbach

BW

BW

BK

Gl

BW

BK

BW

L 2120

M

PW

Oberkirchbach

BA

BW

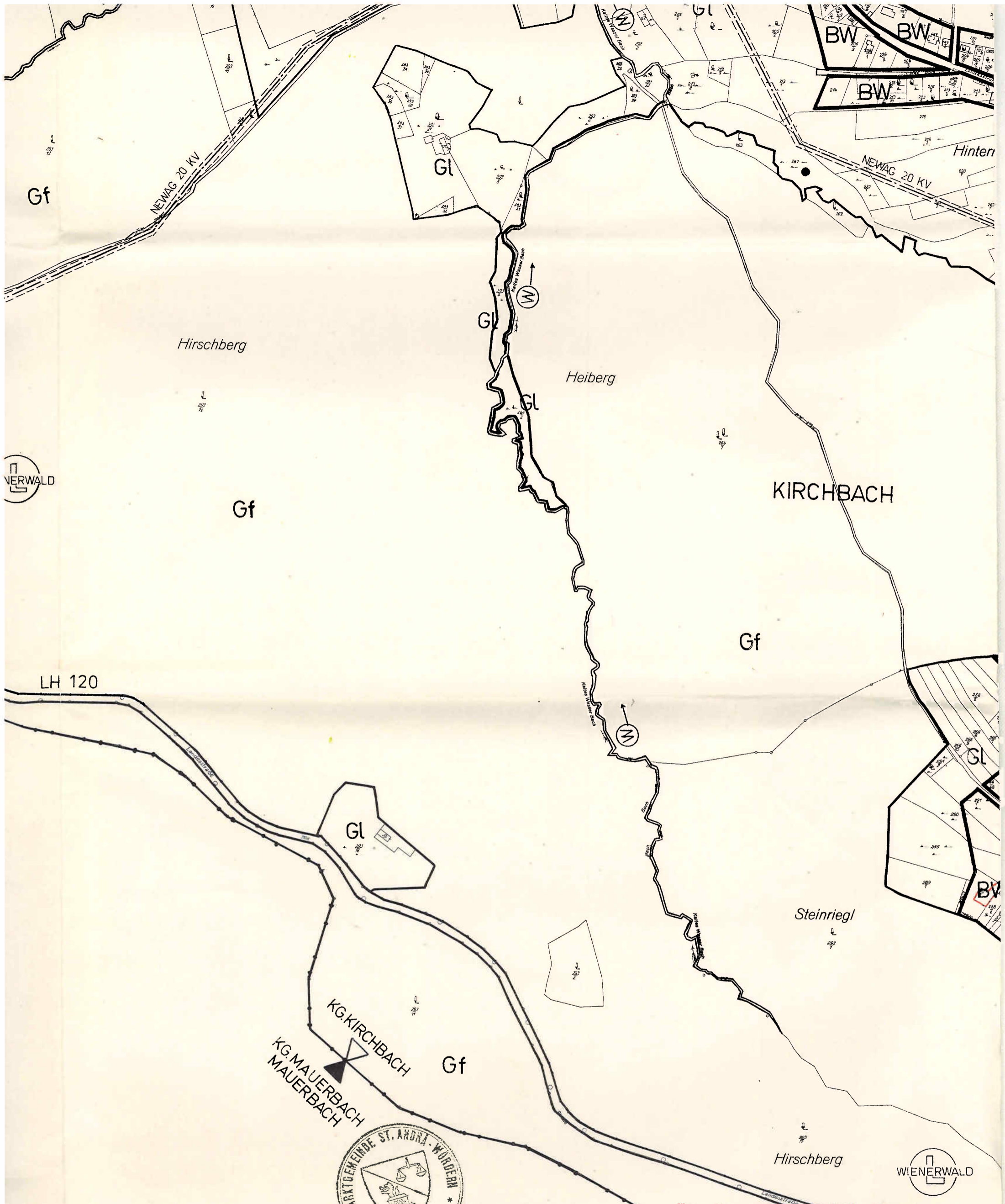
BW

BW

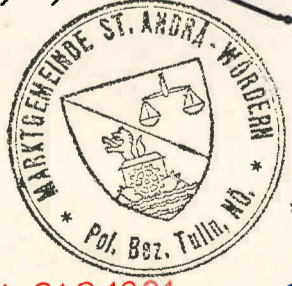
Kogel Harm

NEWAG 20 KV

Hinter



**4.ÄNDERUNG**  
 BESCHLOSSEN VOM GEMEINDERAT AM 21.2.1991



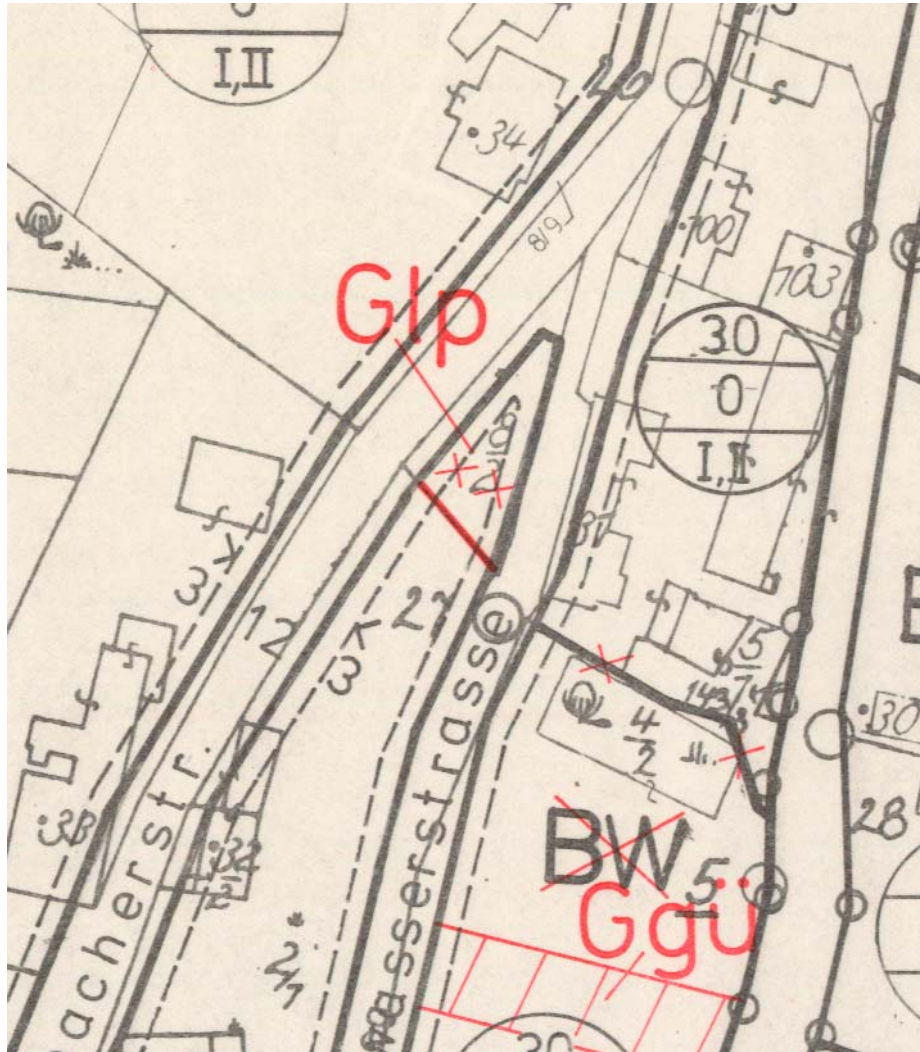
Der Bürgermeister  
*Wendy Alois*

Hierauf bezieht sich der Bescheid des Amtes  
 der Nö. Landesregierung Abt. R/1-  
 vom 27. JUNI 1991  
 GZ. Abt. R/1- 2-572/010  
 Wien, am 27. JUNI 1991  
 N.Ö. Landesregierung  
 Im Auftrage:  
*Strohene*

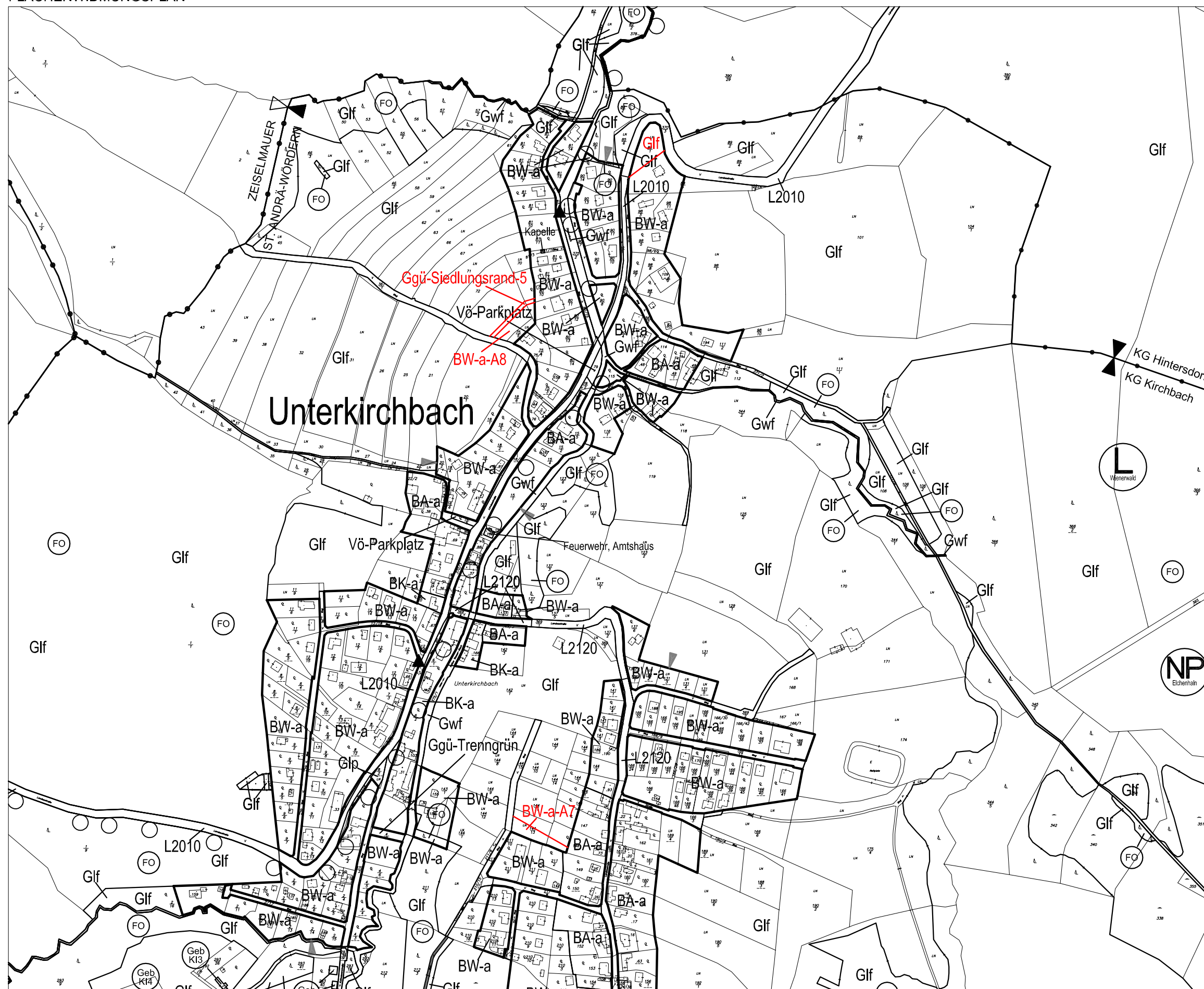


3. Änderung des Bebauungsplanes  
GRS-Beschluss vom 12.06.1992  
Genehmigungsvermerk vom 13.04.1993  
*Umwidmung von BW und GLP*

(GVM jedoch nur auf anderen Plänen in der selben Änderung sichtbar)





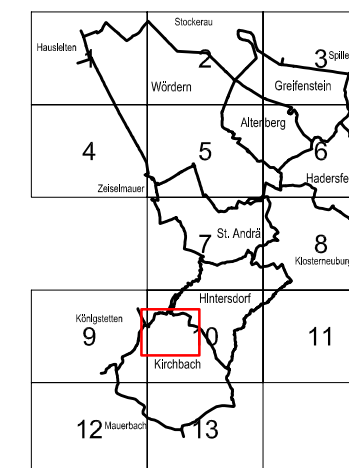


# MARKTGEMEINDE ST. ANDRÄ-WÖRDERN

## ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

### 28a. ÄNDERUNG - BESCHLUSS

BLATTSCHNITTÜBERSICHT:



MASSTAB: 1 : 5.000

PLANBLATT: Ausschnitt

STAND: 27. September 2006

GZ: 0539 / F28a / 06



**DIPL.-ING. DR. TECHN. LUZIAN PAULA**

Ingenieurkonsult für Raumplanung und Raumordnung  
Staatlich befugter und beidseitig Ziviltüchtler  
A - 1030 Wien, Engelsberggasse 44-0/0 T 01-718 48 68 F 20  
dr.paula@gpl.at www.gruppeplanung.at www.paula.at

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS

ERLASSEN DURCH VERORDNUNG DES  
GEMEINDERATES

GENEHMIGT DURCH DAS AMT DER  
NÖ LANDESREGIERUNG

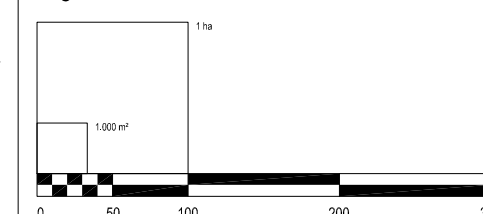
KUNDGEMACHT VON - BIS

BEARBEITUNG:  
DI Gabriela Seebacher

PLANGRUNDLAGE:

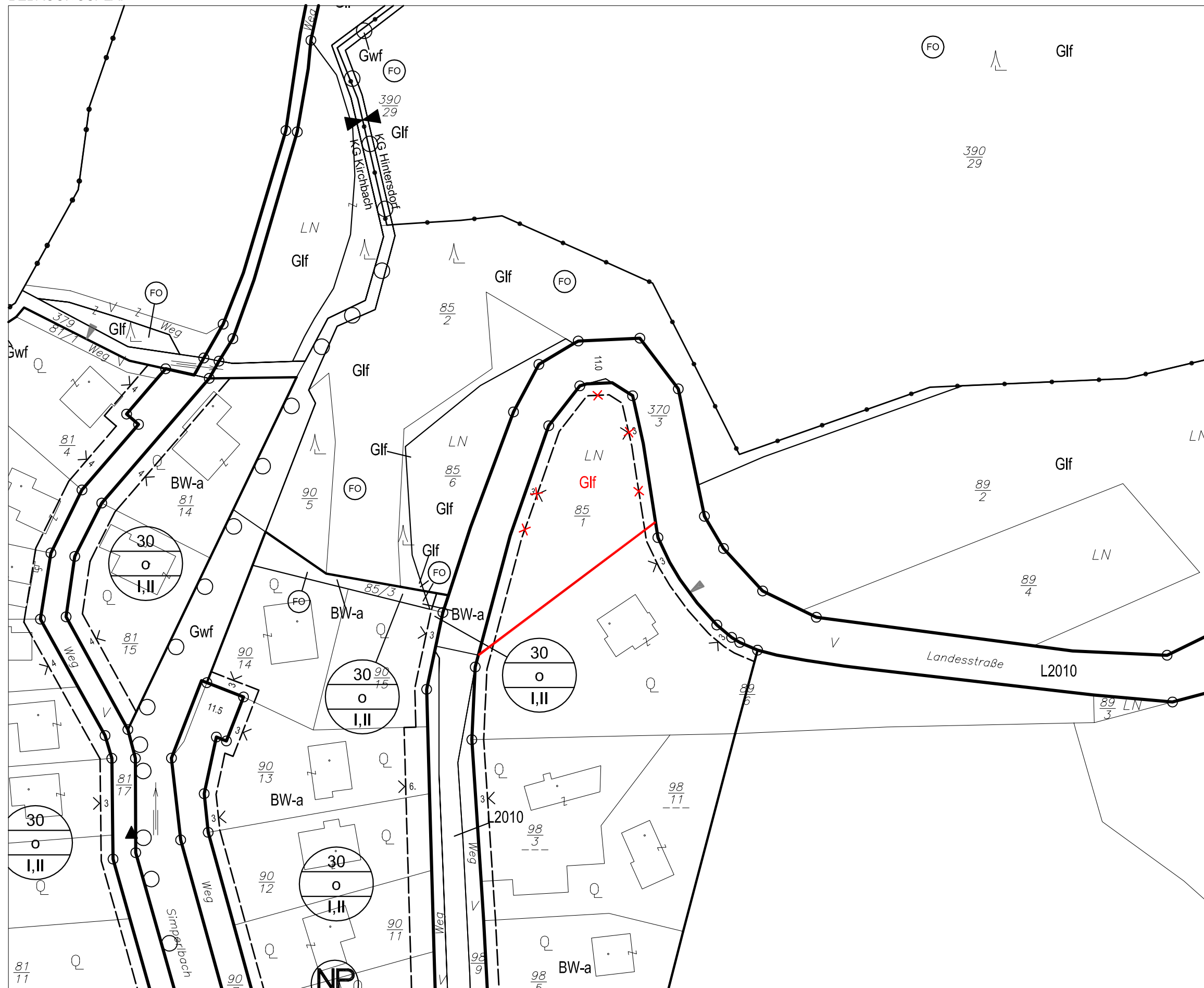
Erstellung auf: Digitale Katastralmappe 2003, BEV (Datenlieferung: Juni 2003)  
teilweise Aktualisierung auf: Digitale Katastralmappe 2005, BEV (Datenlieferung: Juni 2005)  
Darstellung auf: Digitale Katastralmappe 2005, BEV (Datenlieferung: Juni 2005)

Legende siehe Planblatt 11



Die als Bauland-Wohngebiet-Aufschließungszone 7 (BW-a-A7) gewidmete Fläche wird dann zur Grundteilung und Bebauung freigegeben, wenn der Anschluss an eine funktionsgerechte öffentliche Verkehrsfläche gesichert ist.

Die als Bauland-Wohngebiet-Aufschließungszone 8 (BW-a-A8) gewidmete Fläche wird dann zur Grundteilung und Bebauung freigegeben, wenn auf der angrenzenden Grüngürtel-Fläche eine siedlungsbegrenzende Bepflanzung hergestellt ist.

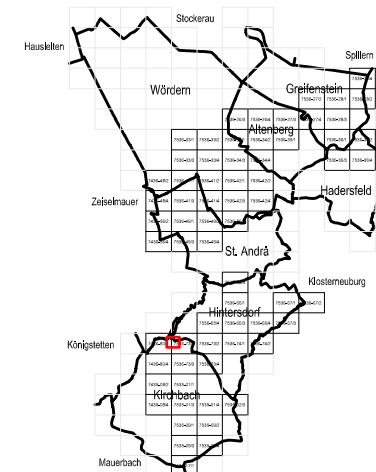


# MARKTGEMEINDE ST. ANDRÄ-WÖRDERN

## BEBAUUNGSPLAN

### 30a. ÄNDERUNG - BESCHLUSS

BLATTSCHNITTÜBERSICHT:



MASSTAB: 1 : 1.000

PLANBLATT: Ausschnitt

STAND: 27. September 2006

GZ: 0540 / B30a / 06



**DIPL.-ING. DR. TECHN. LUZIAN PAULA**

Ingenieurkonsult für Raumplanung und Raumordnung  
Staatlich befugter und beidseitiger Ziviltechniker  
A-1030 Wien, Engelsberggasse 44-006 T 01-718 48 68 F 20  
dr.paula@gpl.at www.gruppeplanung.at www.paula.at

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS

ERLASSEN DURCH VERORDNUNG DES  
GEMEINDERATES

KUNDGEMACHT VON - BIS

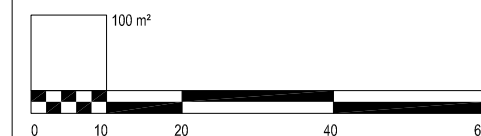
VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH  
DAS AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG

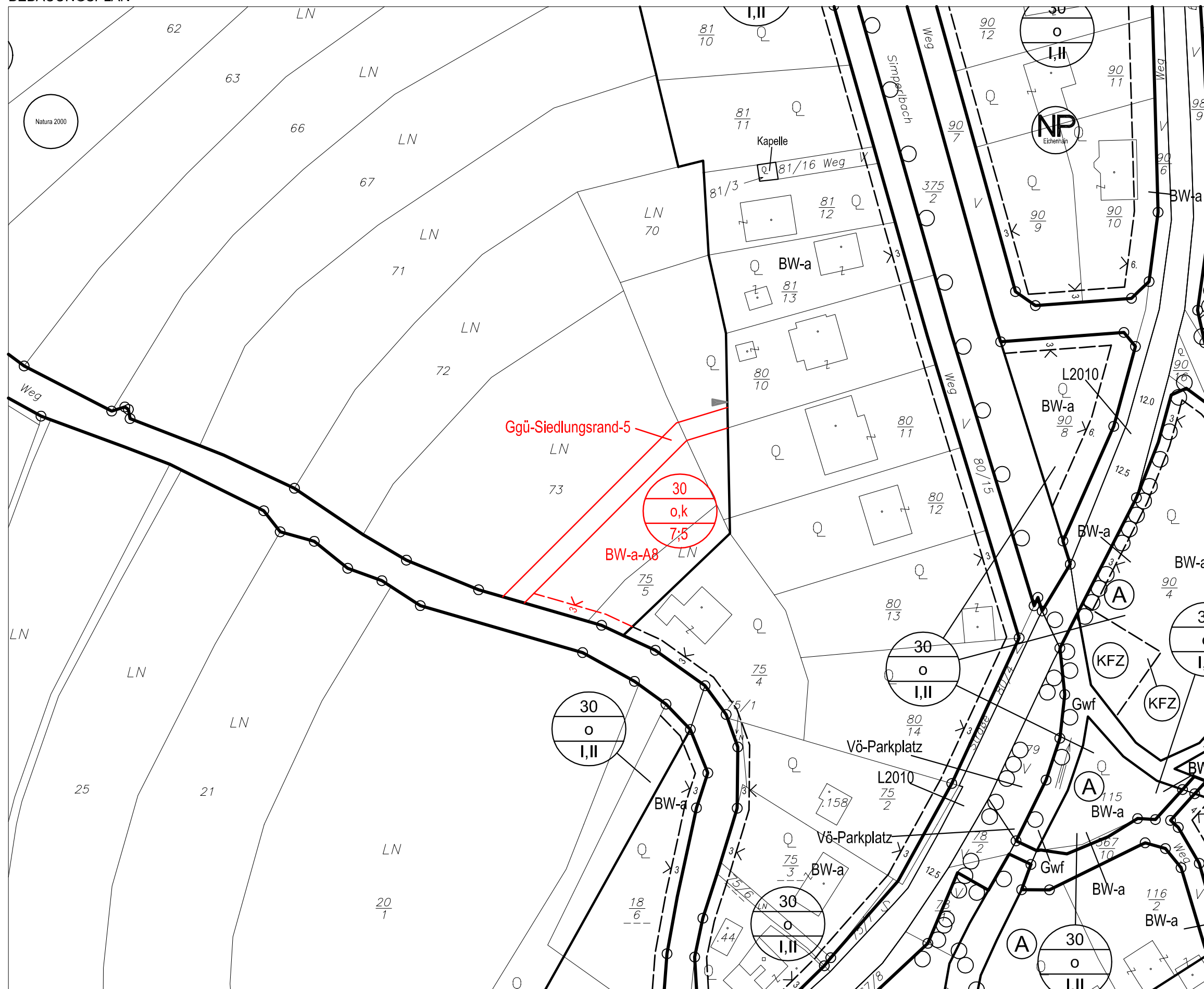
BEARBEITUNG:  
DI Gabriela Seebacher

PLANGRUNDLAGE:

Erstellung auf: Digitale Katastralmappe 2003, BEV (Datenlieferung: Juni 2003)  
teilweise Aktualisierung auf: Digitale Katastralmappe 2005, BEV (Datenlieferung: Juni 2005)  
Darstellung auf: Digitale Katastralmappe 2005, BEV (Datenlieferung: Juni 2005)

Legende siehe Planblatt 0





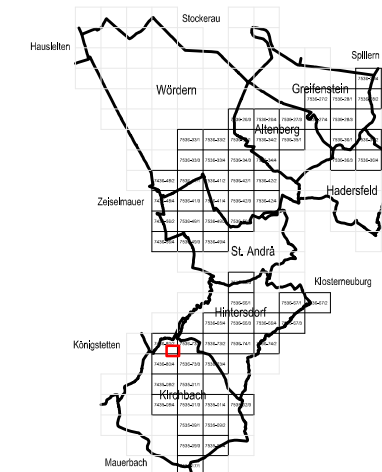
Höchstzulässige Gebäudehöhe: 7m talseitig; 5m bergseitig

# MARKTGEMEINDE ST. ANDRÄ-WÖRDERN

## BEBAUUNGSPLAN

### 30a. ÄNDERUNG - BESCHLUSS

BLATTSCHNITTÜBERSICHT:



MASSTAB: 1 : 1.000

PLANBLATT: Ausschnitt

STAND: 27. September 2006

GZ: 0540 / B30a / 06



**DIPL.-ING. DR. TECHN. LUZIAN PAULA**

Ingenieurkonsult für Raumplanung und Raumordnung  
Staatlich befugter und besellter Ziviltechniker  
A-1030 Wien, Engelsberggasse 44-0/0 T 01-718 48 68 F 720  
dr.paula@gpl.at www.gruppeplanung.at www.paula.at

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS

ERLASSEN DURCH VERORDNUNG DES  
GEMEINDERATES

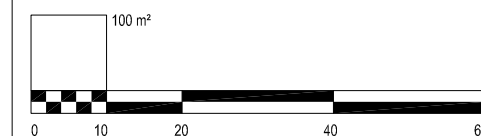
KUNDGEMACHT VON - BIS

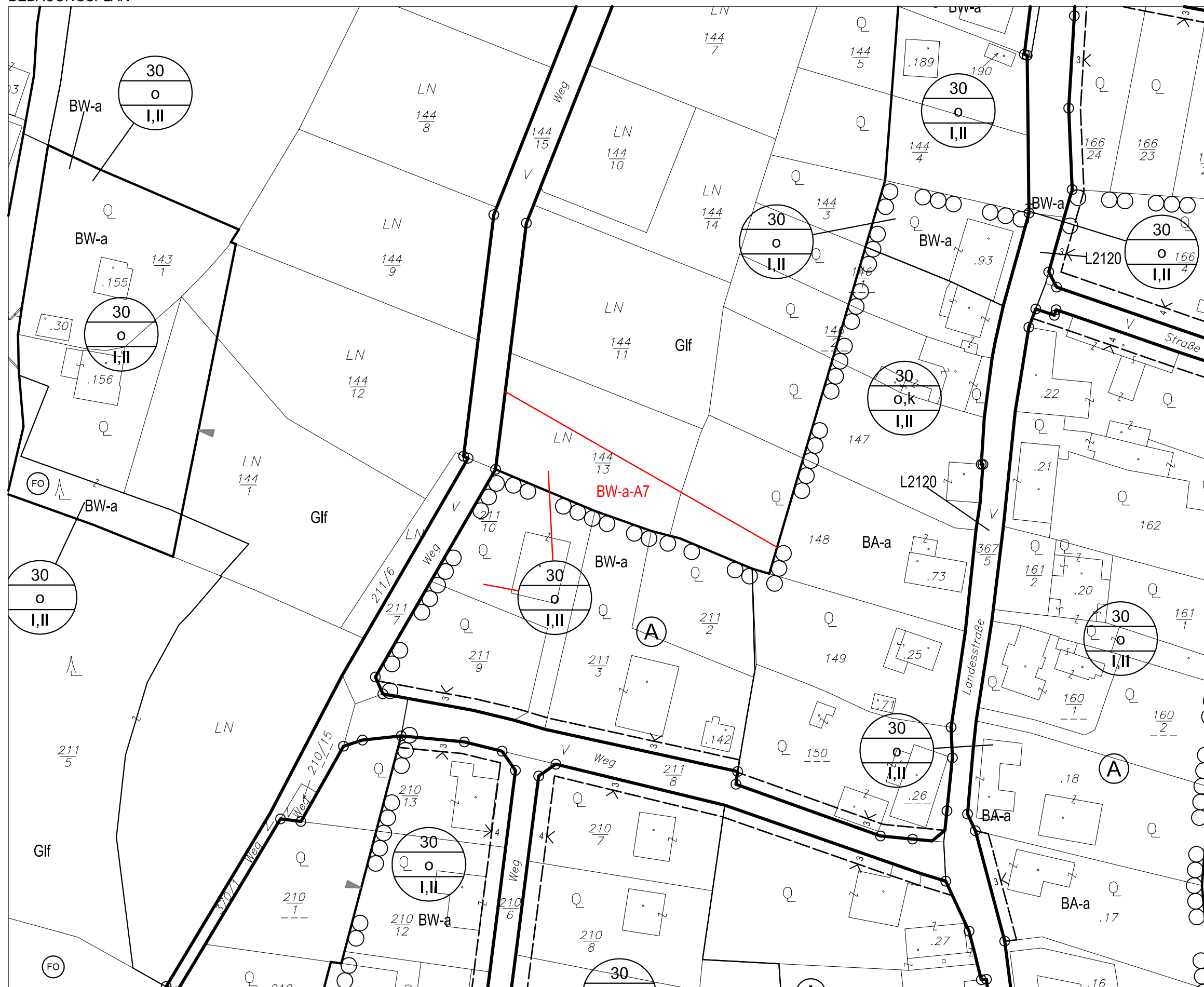
VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH  
DAS AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG

BEARBEITUNG:  
DI Gabriela Seebacher

PLANGRUNDLAGE:  
Erstellung auf: Digitale Katastralmappe 2003, BEV (Datenlieferung: Juni 2003)  
teilweise Aktualisierung auf: Digitale Katastralmappe 2005, BEV (Datenlieferung: Juni 2005)  
Darstellung auf: Digitale Katastralmappe 2005, BEV (Datenlieferung: Juni 2005)

Legende siehe Planblatt 0



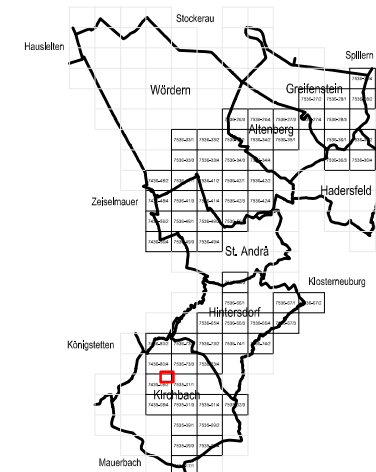


# MARKTGEMEINDE ST. ANDRÄ-WÖRDERN

## BEBAUUNGSPLAN

### 30a. ÄNDERUNG - BESCHLUSS

BLATTSCHNITTÜBERSICHT:



MASSTAB: 1 : 1.000

PLANBLATT: Ausschnitt

STAND: 27. September 2006

GZ: 0540 / B30a / 06



**DIPL.-ING. DR. TECHN. LUZIAN PAULA**  
Ingenieurkonsult für Raumplanung und Raumordnung  
Staatlich befugter und besellter Ziviltechniker  
A-1030 Wien, Engelsberggasse 44-00G T 01-718 48 68 F 20  
dr.paula@gpl.at www.gruppeplanung.at www.paula.at

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON - BIS

ERLASSEN DURCH VERORDNUNG DES  
GEMEINDERATES

KUNDGEMACHT VON - BIS

VERORDNUNGSPRÜFUNG DURCH  
DAS AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG

BEARBEITUNG:  
DI Gabriela Seebacher

PLANGRUNDLAGE:

Erstellung auf: Digitale Katastralmappe 2003, BEV (Datenlieferung: Juni 2003)  
teilweise Aktualisierung auf: Digitale Katastralmappe 2005, BEV (Datenlieferung: Juni 2005)  
Darstellung auf: Digitale Katastralmappe 2005, BEV (Datenlieferung: Juni 2005)

Legende siehe Planblatt 0

