



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 **Bebauungsplan – 32. Änderung** **Erläuterungsbericht**

1 Ausgangssituation

In der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern stehen der Flächenwidmungsplan in der Fassung der 29. Änderung (Gemeinderatsbeschluss vom 30. September 2005 sowie vom 21. November 2005) und der Bebauungsplan in der Fassung der 31. Änderung (Gemeinderatsbeschluss vom 30. September 2005 sowie vom 21. November 2005) in Rechtskraft. Zur vorliegenden 32. Änderung gibt es keine korrelierende Flächenwidmungsplanänderung.

Von der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplanes sind die Bereiche in der folgenden Aufzählung betroffen. Weiters wird eine Änderung des Verordnungstextes, von der das gesamte Gemeindegebiet betroffen ist, durchgeführt.

1. Lehnergasse, KG St. Andrä, KG Wördern (Blatt Nr. 7536-41/4)
2. Greifensteiner Straße, KG Wördern (Blatt Nr. 7536-41/4 und 7536-42/3)
3. Unterkirchbacher Straße, KG Kirchbach (Blatt Nr. 7435-08/2 und 7436-80/4)
4. Oberkirchbacher Straße, KG Kirchbach (Blatt Nr. 7535-01/3)
5. Änderung des Verordnungstextes, gesamtes Gemeindegebiet

2 Grundlagenforschung

2.1 Lehnergasse, KG St. Andrä, KG Wördern

In der Lehnergasse befindet sich eine als Bauland Agrargebiet Aufschließungszone (BA-a-A2) gewidmete Fläche, deren Ausmaß rund 1,39 ha beträgt. Das Areal umfasst Teile der Grundstücke Nr. 1659, 1660, 1661, 1662 sowie 1666, KG Wördern.

Für einen Teil der Aufschließungszone soll gleichzeitig mit dem Beschluss zur vorliegenden 32. Änderung des Bebauungsplans eine Freigabe erfolgen, nämlich für den der Lehnergasse zugewandten Bereich des Grundstücks Nr. 1666, KG Wördern. Das Flächenausmaß der freizugebenden Fläche beträgt rund 0,75 ha, wobei an den Hagenbach angrenzend eine öffentliche Verkehrsfläche in einer Breite von 8,5m mit Umkehrplatz vorgesehen ist, welche im Zuge der Freigabe der Aufschließungszone festgelegt werden soll. Das Flächenausmaß dieser Verkehrsfläche beträgt rund 0,15 ha.

Parallel zur teilweisen Freigabe der Aufschließungszone soll der Bebauungsplan im gegenständlichen Bereich abgeändert werden. Dadurch soll „im Anschluss an den Hagenbach ein 15 m breiter Streifen von einer Bebauung freigehalten werden“ (Zitat aus den rechtskräftigen Freigabebedingungen zur BA-a-A2) bzw. die Freihaltung auch nach Freigabe der Aufschließungszone sichergestellt werden.

Folgende Bestimmungen werden daher geändert:

Der Vorgartenbereich, der an die geplante öffentliche Verkehrsfläche entlang des Hagenbaches angrenzt, soll eine Tiefe von 6,5 aufweisen. Zusammen mit der geplanten 8,5 m breiten Verkehrsfläche kann folglich ein 15 m breiter Streifen von einer Bebauung freigehalten werden. Es sollen auch keine Garagen, Carports, etc. errichtet werden können. Lediglich Stellplätze sollen hier künftig zulässig sein.

Da jedoch gemäß § 3 Abs. 2 Zi. 1 des Verordnungstextes für den Bebauungsplan der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern die Errichtung von Garagen bzw. offen überdachten Stellplätzen auch im Vorgartenbereich im gesamten Ortsgebiet zulässig ist, plant die Gemeinde, diese Möglichkeit mittels einer nur für die gegenständliche Fläche gültigen Besonderen Bestimmung (BB 2) zu unterbinden. Es ist geplant, folgende Formulierung festzulegen:

Auf der dem Hagenbach zugewandten Seite ist im Vorgartenbereich die Errichtung von Garagen bzw. offen überdachten Stellplätzen nicht zulässig.

Auf der an die Lehnergasse angrenzenden Seite soll ein vorderer Bauwuch von 3 m festgelegt werden. Der Vorgartenbereich in der Umgebung ist in einer Tiefe von 2 m ausgewiesen. Diese Regelung dient der Erhaltung des Baubestandes. Bei neu aufzuschließenden Baulandgebieten strebt die Gemeinde jedoch eine Vorgartentiefe von mind. 3 m an. Weiters wird entlang der Lehnergasse im Zuge der Freigabe der Aufschließungszone ein schmaler Streifen ebenfalls als Verkehrsfläche gewidmet. Diese Maßnahme dient der Verbreiterung der Lehnergasse bzw. der besseren Verkehrssicherheit (Sichtverhältnisse, etc.) dient.

Da die teilweise Freigabe der Aufschließungszone BA-a-A2 samt Verkehrsflächenwidmung zeitgleich mit dem Beschluss der vorliegenden Bebauungsplanänderung vorgesehen ist, wird diese Planung bereits in der beiliegenden Plandarstellung – Entwurf dargestellt.

2.2 Greifensteiner Straße, KG Wördern

An der Greifensteiner Straße befinden sich zwischen der Columbusgasse und Webergasse die drei Grundstücke Nr. 143/2, 143/3 und 140/23, KG Wördern. Für diese Parzellen gilt, wie für den gesamten Baublock auch, eine Bebauungsdichte von 30 %. Auf dem Grundstück Nr. 143/2, KG Wördern, steht ein Zweifamilienhaus. Die bestehende Stellplatzsituation ist nicht befriedigend, weshalb hier der dringende Wunsch vorliegt, ein weiteres Garagengebäude zu errichten, was jedoch aufgrund der Dichtevorgabe derzeit nicht möglich ist, da die maximale Bebauungsdichte aufgrund des Doppelhauses und der Garage bereits ausgeschöpft ist.

Im näheren Bereich des Grundstücks gibt es angrenzend zur Greifensteiner Straße mehrere Grundstücke, auf denen die Bebauungsdichte von 30% nahezu ausgeschöpft ist (z.B.: Grundstücke Nr. 100/3 und 100/5, KG Wördern) oder sogar geringfügig darüber

liegt (z.B.: Grundstücke Nr. 140/4 und 100/14, KG Wördern). Die Errichtung von Nebengebäuden bzw. Garagen wäre somit auch in diesen Teilbereichen entlang der Greifensteiner Straße nicht mehr möglich. Aufgrund der strukturellen Entwicklung beabsichtigt die Gemeinde, die Bebauungsdichtefestlegungen entlang der gesamten Greifensteiner Straße überprüfen bzw. überarbeiten zu lassen. Entlang der Hauptstraße wird künftig eine allgemeine maßvolle Erhöhung der Bebauungsdichte angedacht, so dass die Errichtung von Garagen bzw. Nebengebäuden ermöglicht, gleichzeitig jedoch das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Da im gegenständlichen Bereich eine besondere Dringlichkeit besteht, will die Gemeinde die Erhöhung der zulässigen Bebauungsdichte auf den Grundstücken Nr. 143/2, 143/3 und 140/23, KG Wördern, zeitlich vorziehen. Es soll hier die Bebauungsdichte auf 40 % angehoben werden.

2.3 Unterkirchbacher Straße, KG Kirchbach

Das Grundstück Nr. .33 der KG Kirchbach ist in einem Ausmaß von rund 2115 m² als Bauland Wohngebiet (BW-a) gewidmet. Auf der Parzelle befindet sich ein Gasthaus. Es ist die Errichtung eines Gebäudes geplant, das für die Privatzimmervermietung vorgesehen ist. Mit der derzeit im Bebauungsplan festgelegten höchstzulässigen Bebauungsdichte von 30 % ist das jedoch nicht möglich.

Die Bebauungsdichte ist derzeit im gesamten Baublock mit 30 % gleich festgelegt. Da die Parzelle Nr. .33, KG Kirchbach, im Gegensatz zu den restlichen Grundstücken jedoch nicht primär für Wohnzwecke genutzt wird, sondern vorrangig hier ein Gastronomiebetrieb besteht, erscheint es sinnvoll, die Bebauungsdichte für diese einzelne Parzelle auf 50% zu erhöhen. Dadurch werden die Ansprüche eines Gastronomiebetriebes an eine höhere Ausnutzbarkeit der Fläche berücksichtigt, während die Bebauungsdichte im restlichen Baublock unverändert bleiben soll bzw. als ausreichend angesehen werden kann.

Eine Änderung der Widmung ist nicht notwendig, da Betriebe, die bestimmte Merkmale aufweisen, so auch Gastronomiebetriebe, in Wohngebieten gemäß § 16 Abs. 1 Zi. 1 nicht ausgeschlossen sind. Den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen durch unterschiedliche Bebauungsbestimmungen Rechnung zu tragen, erscheint hingegen sinnvoll.

2.4 Oberkirchbacher Straße, KG Kirchbach

In der KG Kirchbach ist auf den Grundstücken Nr. 225/2 sowie .12 auf der der Oberkirchbacher Straße zugewandten Seite eine Fläche im Ausmaß von 1266 m² als Bauland Agrargebiet (BA-a) gewidmet. Da sich auf diesem Areal ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb befindet, der von Wohnnutzung umgeben ist, besteht hier eine Inselwidmung zwischen Flächen, die als Bauland Wohngebiet ausgewiesen sind.

Derzeit sind die gleichen Bebauungsbestimmungen im Agrargebiet wie in den angrenzenden Wohngebieten festgelegt. Die zulässige Bebauungsdichte beträgt 30 %. Durch die bestehenden landwirtschaftlichen Wohn- und Betriebsgebäude auf den Grundstücken Nr. 225/2 und .12, KG Kirchbach ist die maximale Dichte bereits vollständig ausgenutzt. Auf den angrenzenden Grundstücken, die als Bauland Wohngebiet gewidmet sind, ist dies jedoch nicht der Fall.

Da davon auszugehen ist, dass ein landwirtschaftlicher Betrieb durch Errichtung von notwendigen landwirtschaftlichen Haupt- und Nebengebäuden, wie beispielsweise Lagerhallen, andere Ansprüche an die Ausnutzbarkeit der Flächen und somit an die zulässige Bebauungsdichte stellt als Gebiete mit Wohnnutzung, soll die derzeit im Bauland Agrargebiet festgelegte Dichte überarbeitet werden.

Die Gemeinde beabsichtigt daher, die Bebauungsdichte im gegenständlichen Bauland Agrargebiet, also auf den Parzellen Nr. 225/2 und .12, KG Kirchbach, von 30 % auf 50 % zu erhöhen.

2.5 Änderung des Verordnungstextes

Der derzeit rechtskräftige Verordnungstext für den Bebauungsplan enthält keine Bestimmungen betreffend die Mindestanzahl der zu errichtenden Stellplätze bei Wohngebäuden. Es gilt daher der § 155 der NÖ Bautechnikverordnung 1997, der bei Wohngebäuden generell einen zu errichtenden Stellplatz pro Wohnung vorschreibt.

Die Praxis zeigt jedoch häufig, dass ein Stellplatz pro Wohnung nicht mehr in allen Fällen ausreichend ist und dass die Zahl der Kraftfahrzeuge die Zahl der Wohnungen daher teilweise deutlich übersteigt. Da bei der Errichtung von Wohngebäuden die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze dem voraussichtlichen Bedarf entsprechen soll, beabsichtigt die Gemeinde eine erhöhte verpflichtende Stellplatzanzahl pro Wohneinheit vorzuschreiben.

Gemäß § 69 Abs. 2 Zi. 10 der NÖ Bauordnung 1996 dürfen im Bebauungsplan

die Lage und das Ausmaß von privaten Abstellanlagen sowie eine höhere als die nach § 63 Abs. 1 festgelegte Anzahl von Stellplätzen

festgelegt werden. Damit hat die Gemeinde die Möglichkeit auf den erhöhten Stellplatzbedarf bei Wohngebäuden zu reagieren und eine angemessene Stellplatzanzahl festzulegen. Dadurch kann verhindert werden, dass private Kraftfahrzeuge vermehrt im öffentlichen Straßenraum abgestellt werden.

Es ist daher geplant, folgende Bestimmung in den Verordnungstext für den Bebauungsplan unter § 3 Abs. 2 Zi. 3 einzufügen:

3. Die Mindestanzahl der in § 155 NÖ Bautechnikverordnung 1997 vorgeschriebenen Pflichtstellplätze muss bei der Errichtung von Wohngebäuden mit mehr als einer Wohnung um den Faktor 1,5 über den dort festgelegten Werten liegen. Ergibt dieser Wert keine runde Zahl, so ist auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden.

Diese Bestimmung zielt ausschließlich auf Mehrfamilienhäuser ab (Wohngebäude mit mehr als einer Wohnung), da bei derartigen Wohngebäuden das Problem des Abstellens von privaten Kraftfahrzeugen im öffentlichen Straßenraum durch die höhere Konzentration an Wohnungen in stärkerem Maße auftritt als bei Einfamilienhäusern.

3 Änderungsanlass

3.1 Lehnergasse, KG St. Andrä, KG Wördern

Die Gemeinde plant die teilweise Freigabe der Aufschließungszone BA-a-A2 samt Verkehrsflächenwidmung und die vorliegende 32. Änderung des Bebauungsplans zeitgleich zu beschließen. Auch nach der Freigabe der Aufschließungszone soll künftig die Freihaltung des 15 m breiten Streifens entlang des Hagenbaches sichergestellt werden. Dies ist jedoch im derzeit gültigen Bebauungsplan nicht gegeben, da im Anschluss an den Hagenbach keine Baufluchtlinie festgelegt ist und außerdem gemäß den allgemeinen Bestimmungen des Verordnungstextes die Errichtung von Garagen und offenen Stellplätzen im Vorgartenbereich gestattet ist.

Aus diesem Grund soll durch die Festlegung einer Baufluchtlinie sowie einer Besonderen Bestimmung (BB 2) in Verbindung mit der geplanten Verkehrsflächenwidmung, die im Zuge der teilweisen Freigabe der Aufschließungszone durchgeführt wird, die Freihaltung auch in Zukunft sichergestellt werden.

3.2 Greifensteiner Straße, KG Wördern

Entlang der Greifensteiner Straße (KG Wördern) zw. Columbusgasse und Webergasse ist die Errichtung einer Garage geplant. Um diese zu ermöglichen, ist die Anhebung der Bebauungsdichte notwendig, da der festgelegte Dichtewert hier bereits ausgenutzt ist. Im Umgebungsbereich entlang der Greifensteiner Straße ist die Dichte ebenfalls schon teilweise ausgeschöpft oder sogar geringfügig überschritten. Die Gemeinde plant daher die Überarbeitung der Bebauungsdichtefestlegungen an der gesamten Greifensteiner Straße, will jedoch aufgrund des vorliegenden dringenden Bauwunsches, das gegenständliche Grundstück samt unmittelbar angrenzender Nachbargrundstücke (Grundstücke Nr. 143/2, 143/3 und 140/23, KG Wördern), entlang der Greifensteiner Straße zeitlich vorziehen und hier sofort die Dichte maßvoll anheben.

3.3 Unterkirchbacher Straße, KG Kirchbach

Da die Erweiterung eines Gastronomiebetriebs in der Unterkirchbacher Straße (KG Kirchbach) aufgrund der höchstzulässigen Bebauungsdichte nicht möglich ist, plant die Gemeinde die Bebauungsbestimmungen zu ändern. Die derzeitigen Bebauungsbestimmungen, die im gesamten Baublock des Bauland Wohngebiets gelten, sind auf Wohnzwecke abgestimmt und berücksichtigen andere im Bauland Wohngebiet erlaubte Nutzungen und deren Erfordernisse nicht. Die gegenständliche Änderung des Bebauungsplanes stellt eine wesentliche Änderung der Grundlagen infolge struktureller Entwicklung dar und dient der Sicherung eines Betriebes.

3.4 Oberkirchbacher Straße, KG Kirchbach

Der Bebauungsplan legt derzeit für diese als Agrargebiet gewidmete Fläche die gleichen Bebauungsbestimmungen fest, wie für die angrenzenden Wohngebiete. Dadurch wird den durch die unterschiedlichen Nutzungen bedingten Ansprüchen an die Ausnutzbarkeit der Flächen nicht Rechnung getragen. Die Gemeinde beabsichtigt daher eine Abänderung bzw. Erhöhung der Bebauungsdichte des betroffenen Bauland Agrargebiets. Dadurch sollen der bestehende landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetrieb in der Oberkirchbacher Straße gesichert und Neubauten ermöglicht werden.

3.5 Änderung des Verordnungstextes

Die Praxis in der Gemeinde St. Andrä-Wördern hat gezeigt, dass bei Wohngebäuden die Errichtung von einem Stellplatz pro Wohnung, so wie in der NÖ Bautechnikverordnung 1997 vorgeschrieben sehen, nicht mehr ausreichend ist und die Anzahl der Kraftfahrzeuge die Anzahl der Wohneinheiten oftmals übersteigt. In weiterer Folge werden deshalb Fahrzeuge verstärkt auf öffentlichem Gut (Straßenraum) abgestellt. Die Problematik tritt verstärkt bei Mehrfamilienhäusern auf.

Um dieser Problematik entgegenzuwirken, beabsichtigt die Gemeinde eine Bestimmung im Verordnungstext des Bebauungsplans einzuführen, welche eine höhere Anzahl an Pflichtstellplätzen bei Wohngebäuden mit mehr als einer Wohnung vorsieht.

4 Ziel

4.1 Lehnergasse, KG St. Andrä, KG Wördern

Mit der geplanten Maßnahme beabsichtigt die Gemeinde auch nach der teilweisen Freigabe der BA-A2 einen 15 m breiten Streifen im Anschluss an den Hagenbach von einer Bebauung freizuhalten.

4.2 Greifensteiner Straße, KG Wördern

Durch die geplante Maßnahme soll die Errichtung von Nebengebäuden (Garagen) entlang einer Hauptstraße ermöglichen, ohne jedoch das Ortsbild aufgrund einer zu hohen Bebauungsdichte zu beeinträchtigen. Es soll eine maßvolle Anhebung der Bebauungsdichte erfolgen.

4.3 Unterkirchbacher Straße, KG Kirchbach

Die von der Gemeinde geplante Maßnahme bezweckt, die Erfordernisse von Nutzungsarten (hier Gastronomiebetrieb), die von der in einem Baublock entlang der Unterkirchbacher Straße vorherrschenden Wohnnutzung abweichen, zu berücksichtigen und die Erweiterung eines Gastronomiebetriebs zu ermöglichen.

4.4 Oberkirchbacher Straße, KG Kirchbach

Die Erhöhung der zulässigen Bebauungsdichte hat zum Ziel, den im Gegensatz zur angrenzenden Wohnnutzung höheren Flächenbedarf eines landwirtschaftlichen Betriebs zu berücksichtigen, den Betrieb zu sichern und eventuelle Gebäudeerweiterungen zu ermöglichen.

4.5 Änderung des Verordnungstextes

Ziel der Änderung des Verordnungstextes ist die Erhöhung der Anzahl der zu errichtenden Pflichtstellplätze bei Mehrfamilienhäusern und somit die Anpassung an die in der heutigen Praxis beobachtbaren Ansprüche und strukturelle Entwicklung betreffend den Stellplatzbedarf von Privatfahrzeugen. Die neu eingeführte Bestimmung soll für das gesamte Gemeindegebiet gültig sein.

5 Maßnahme

5.1 Lehnergasse, KG St. Andrä, KG Wördern

Für jenen Teil der Aufschließungszone BA-a-A2, der freigegeben werden soll, wird eine Baufluchtlinie in einem Abstand von 6,5m zur geplanten Straßenfluchtlinie (Ausnahme Umkehrplatz) entlang des Hagenbaches festgelegt. Der vordere Bauwuch zur geplanten Straßenfluchtlinie an der Lehnergasse wird 3 m betragen.

Die beiliegende Plandarstellung-Entwurf basiert bereits auf der geplanten Freigabe der BA-A2 samt Verkehrsflächenwidmung. Da diese noch nicht beschlossen bzw. rechtskräftig ist, werden diese Inhalte in „rot“ (Verkehrsfläche) und „grün“ (BA) dargestellt.

Weiters wird für die freigegebene Aufschließungszone eine Besondere Bestimmung mit folgendem Wortlaut festgelegt:

Auf der dem Hagenbach zugewandten Seite ist im Vorgartenbereich die Errichtung von Garagen bzw. offen überdachten Stellplätzen nicht zulässig.

5.2 Greifensteiner Straße, KG Wördern

Auf den Grundstücken Nr. 143/2, 143/3 und 140/23 der KG Wördern – sie liegen entlang der Greifensteiner Straße zwischen der Columbusgasse und der Webergasse – wird die Bebauungsdichte von 30 % auf 40 % erhöht.

5.3 Unterkirchbacher Straße, KG Kirchbach

Auf dem an der Unterkirchbacher Straße gelegenen Grundstück Nr. .33, KG Kirchbach werden die Bebauungsbestimmungen geändert. Die Bebauungsdichte wird von 30 % auf 50 % angehoben.

5.4 Oberkirchbacher Straße, KG Kirchbach

Auf den als Bauland Agrargebiet gewidmeten Grundstücken Nr. 225/2 sowie .12 an der Oberkirchbacher Straße in der KG Kirchbach wird eine Erhöhung der Bebauungsdichte von 30 % auf 50 % vorgesehen.

5.5 Änderung des Verordnungstextes

Die Bebauungsvorschriften der Gemeinde St. Andrä-Wördern werden wie folgt abgeändert bzw. ergänzt (siehe auch beiliegende Änderungsverordnung):

3. *Die Mindestanzahl der in § 155 NÖ Bautechnikverordnung 1997 vorgeschriebenen Pflichtstellplätze muss bei der Errichtung von Wohngebäuden mit mehr als einer Wohnung um den Faktor 1,5 über den dort festgelegten Werten liegen. Ergibt dieser Wert keine runde Zahl, so ist auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden.*

6 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern wird somit unter Hinweis auf die Grundlagenforschung wegen wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen geändert (32. Änderung).

Wien, 11. Mai 2006, LA/SE
GZ 0639/B32/06

Dipl. Ing. Dr. L. Paula