



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 Hintersdorf
Flächenwidmungsplan - 27. Änderung
Bebauungsplan - 29. Änderung
Erläuterungsbericht

1 Ausgangssituation

In der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern stehen der Flächenwidmungsplan in der Fassung der 26. Änderung (Gemeinderatsbeschluss vom 26. November 2004) und der Bebauungsplan in der Fassung der 28. Änderung (Gemeinderatsbeschluss vom 26. November 2004) in Rechtskraft. Zur vorliegenden 27. Änderung Flächenwidmungsplanänderung korreliert die 29. Änderung des Bebauungsplanes. Zeitgleich befinden sich auch die 28. Änderung des Flächenwidmungsplanes (FWP) und die 30. Änderung des Bebauungsplanes (BEB) in Auflage.

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 beauftragt, den vorliegenden digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan in ein digitales Planungsinstrument gemäß den Richtlinien des Amtes der Niederösterreichischen Landesregierung, aufbauend auf der aktuellen DKM, zu erstellen und dabei an den geänderten Mappenstand anzupassen. Für das gesamte Ortsgebiet der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern liegt eine aktuelle Naturstandsaufnahme vor. Die digitale Überführung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes (29. Änderung FWP, 31. Änderung BEB) auf die DKM 2003/2005 befindet sich seit 8. August 2005 in Auflage.

Da die digitale Überführung keine Änderungen des Flächenwidmungsplanes und Bebauungsplanes sondern ausschließlich Berichtigungen bzw. Adaptierungen enthält, plant die Gemeinde, dringende Änderungen etwa zeitgleich noch auf dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan bzw. auf der extern digitalisierten Plangrundlage durchzuführen.

Die Marktgemeinde St. Andrä-Wördern beabsichtigt das örtliche Raumordnungsprogramm im Bereich des Weingrabens in Haselbach (KG Hintersdorf FWP Blatt Nr. 7) abzuändern. Ebenso sollen die Bebauungsbestimmungen sinngemäß an die Flächenwidmungsplanänderung angepasst werden.

Für den vorliegenden Änderungspunkt des Flächenwidmungsplanes (Baulandtausch) wurde in einem Screening festgestellt, dass eine Strategische Umweltprüfung (SUP) notwendig ist. Im Scoping wurde der Untersuchungsrahmen für diesen Änderungspunkt bereits festgelegt. Die Untersuchung der Varianten und die Zusammenführung der notwendigen Gutachten werden im Zuge des Umweltberichtes vorgenommen.

2 Grundlagenforschung

Flächenwidmungsplan

In der KG Hintersdorf liegt im Weingraben (Ort Haselbach) das als Bauland Wohngebiet gewidmete unbebaute Grundstück Nr. 252/4, KG Hintersdorf. Für diesen Bereich liegt ein Umwidmungsansuchen vor, das einen flächengleichen Baulandtausch auf dem gegenständlichen Grundstück beinhaltet. Die Gemeinde St. Andrä-Wördern beabsichtigt, diesen Baulandtausch durchzuführen, da der nordwestliche Teil des gewidmeten Grundstückes ungünstige Bauplatzeigenschaften (feuchte Hochstaudenflur) aufweist. Dieser Teil soll daher im Ausmaß von knapp unter 1000m² einer Umwidmung in Grünland zugeführt werden. Da sich das Areal am Rand der Baulandwidmung befindet, kann die geschlossene Siedlungsentwicklung durch die geplante Maßnahme nicht beeinträchtigt werden.

Im Zuge desselben Änderungspunktes soll am westlichen Teil der gegenständlichen Baulandfläche in flächenmäßig gleichem Ausmaß eine Baulandabrundung stattfinden. Da für das Bauland in der KG Kirchbach eine „flächige Siedlungsgrenze“ lt. RegROP festgelegt ist, ist eine Neuwidmung von Bauland über das Ausmaß einer flächengleichen 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.*

Bei dem Baulandtausch wird zugleich eine kleine Teilfläche des Grundstückes Nr. 252/2, KG Hintersdorf als Bauland gewidmet, um hier eine einheitliche Baulandgrenze bzw. Siedlungsgrenze zu schaffen. Der neue Baulandbereich befindet sich in Hanglage und wird überwiegend als Mähwiese genutzt. Er grenzt an ein Einfamilienhaus mit Hausgarten an. Die detaillierten naturschutzfachlichen Untersuchungen bzw. Ergebnisse können der Stellungnahme in der Anlage entnommen werden.

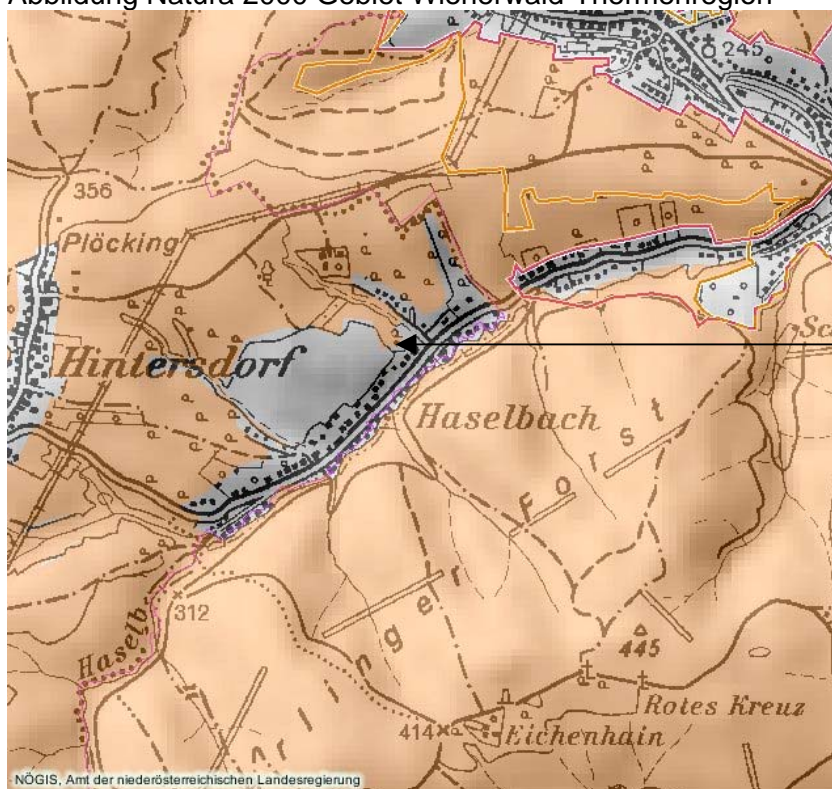
Die neue Baulandfläche liegt im Erhaltenswerten Landschaftsteil, der im Nordwesten bzw. Westen an das Ortsgebiet von Haselbach und unmittelbar an die Baulandgrenze anschließt. Da die Siedlungsentwicklung in Haselbach durch die zahlreichen übergeordneten Festlegungen (flächige Siedlungsgrenzen, Erhaltenswerter Landschaftsteil, Natura 2000 Gebiet, Landschaftsschutzgebiet, etc.) und durch die für eine Bebauung ungünstigen naturräumlichen Gegebenheiten (Gelände- und Vegetationsverhältnisse) ohnehin stark eingeschränkt ist, kann festgestellt werden, dass für die beabsichtigte Widmung keine andere Fläche in Betracht kommt.

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

Die geplante Baulandwidmung liegt im Landschaftsschutzgebiet Wienerwald, im Natura 2000 Gebiet Wienerwald-Thermenregion (vgl. auch nachstehende Abbildung), im Naturpark und im Erhaltenswerten Landschaftsteil laut Reg. Raumordnungsprogramm Nördlichen Wr. Umland idgF.

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

Weingraben – Haselbach (KG Hintersdorf)
Abbildung Natura 2000 Gebiet Wienerwald-Thermenregion



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

Die geplante Änderung widerspricht nicht den Festlegungen des örtlichen Entwicklungskonzeptes.

Bebauungsplan

Die für den bereits gewidmeten Baulandbereich rechtskräftigen Bebauungsbestimmungen (Bebauungsdichte 30%, offene oder gekuppelte Bauweise, Bauklasse I,II) sollen auf die neue Baulandfläche ausgedehnt werden. Auf der Rückwidmungsfläche können die Bestimmungen ersatzlos entfallen.

3 Änderungsanlass

Flächenwidmungsplan

Da das im Weingraben gelegene Grundstück Nr. 252/4, KG Hintersdorf teilweise für eine Bebauung ungünstige Boden- und Vegetationsverhältnisse aufweist, wird hier ein Baulandtausch vorrangig auf dem gegenständlichen Grundstück angestrebt.

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

Ziel dieser Änderung ist es, künftig eine Bebauung auf dem Grundstück Nr. 252/4, KG Hintersdorf zu ermöglichen.

Bebauungsplan

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

5 Maßnahme

Flächenwidmungsplan

In der KG Hintersdorf wird eine nordwestlich gelegene Teilfläche des Grundstückes Nr. 252/4, KG Hintersdorf im Ausmaß von knapp unter 1000m² von Bauland Wohngebiet in Grünland-Land- und Forstwirtschaft umgewidmet. Flächengleich werden Teilflächen auf dem selben Grundstück Nr. 252/4 und dem Grundstück Nr. 252/2, KG Hintersdorf als Bauland neu gewidmet.

Bebauungsplan

Die bestehenden Bebauungsbestimmungen (Bebauungsdichte 30%, offene oder gekuppelte Bauweise, Bauklasse I,II) werden auf die neue Baulandfläche ausgedehnt. Auf der Rückwidmungsfläche entfallen die Bebauungsbestimmungen ersatzlos.

6 Umweltbericht

Die Inhalte und wichtigsten Ziele der vorliegenden Änderung sowie die Beziehungen zu anderen relevanten Plänen und die Ergebnisse der notwendigen Untersuchungen werden in den Kapiteln Grundlagenforschung, Änderungsanlass, Ziele und Maßnahmen 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.

Entsprechend dem durchgeführten Screening und Scoping wurden als Untersuchungsrahmen die Habitatfunktion, der Artenschutz und das Landschaftsbild festgelegt.

Untersuchungsrahmen	Methode	Varianten	Ergebnis
Habitatfunktion Artenschutz Landschaftsbild (Natura 2000 Gebiet, Naturpark, Landschaftsschutz gebiet, Erhaltens- werter Landschaftsteil)	Naturschutzfachliche Stellungnahme	⇒ Variante anderer Standort ist aufgrund der überörtlichen Festlegungen und naturräumlichen Gegebenheiten nicht sinnvoll	⇒ Geplante Widmung führt zu keiner Beeinträchtigung der Natura 2000 Gebiete ⇒ Geplante Widmung entspricht den überörtlichen Zielsetzungen (Natura 2000 Gebiet, Naturpark, Landschaftsschutzgebiet Wienerwald, Erhaltenswerter Landschaftsteil)

Im Zuge der gegenständlichen Änderung soll ein Bauland Wohngebiet im Natura 2000 Gebiet, Naturpark, Landschaftsschutzgebiet Wienerwald und Erhaltenswerten Landschaftsteil gewidmet werden. Die Standortwahl ergibt sich aufgrund der besseren Bauplatzeigenschaften (Bodenverhältnisse) im geplanten Bauland und der zahlreichen überörtlichen Festlegungen. Im südlichen Gemeindegebiet St. Andrä Wördern sind Natura 2000 Gebiete, Landschaftsschutzgebiet, etc. so gut wie flächendeckend festgelegt .

Bei Nichtdurchführung der geplanten Änderung bleibt eine Teilfläche landwirtschaftlich genutzt, die feuchte Hochstaudenflur bleibt weiterhin als Bauland gewidmet, könnte theoretisch jederzeit bebaut werden.

Durch die geplante Maßnahme (kleinflächiger Baulandtausch) ist keine Beeinträchtigung der Schutzgebiete des Natura 2000 Gebietes Wienerwald-Thermenregion zu erwarten. Der Baulandtausch ist auch mit den Zielsetzungen des Landschaftsschutzgebietes verträglich, da weder relevante Beeinträchtigungen des Erholungswertes der Landschaft, der ökologischen Funktionsfähigkeit, noch des Landschaftsbildes bzw. Charakters des betroffenen Landschaftsraumes zu erwarten sind. (vgl. dazu die naturschutzfachliche Stellungnahme in der Anlage)

Zusammenfassung

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

7 Zusammenfassung

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern, KG Hintersdorf wird somit unter Hinweis auf die Grundlagenforschung und auf das örtliche Entwicklungskonzept wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen geändert (27. Änderung).

Der Bebauungsplan der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern, KG Hintersdorf, wird somit unter Hinweis auf die Grundlagenforschung wegen Anpassung an das geänderte örtliche Raumordnungsprogramm (27. Änderung FWP) geändert (29. Änderung BEB).

Wien, 29. Juli 2005, SE/ga

GZ 0525/F27/05

GZ 0525/B29/05

Dipl. Ing. Dr. L. Paula

Anlage:

- Naturschutzfachliche Stellungnahme in Hinblick auf das Natura 2000 Gebiet Wienerwald-Thermenregion sowie das Landschaftsschutzgebiet Wienerwald, Land in Sicht – Büro für Landschaftsplanung