



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 Hadersfeld, KG Hintersdorf, KG Kirchbach,
KG St. Andrä
Flächenwidmungsplan - 28. Änderung
Bebauungsplan – 30. 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 28. Änderung Flächenwidmungsplanänderung korreliert die 30. Änderung des Bebauungsplanes. Zeitgleich befinden sich auch die 27. Änderung des Flächenwidmungsplanes (FWP) und die 29. 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 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 noch auf dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan bzw. auf der extern digitalisierten Plangrundlage durchzuführen.

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

28. Änderung FWP	30. Änderung BEB	Bereich
Änderungspunkt (ÄP) 1	ÄP 1	Unterkirchbacherstraße, Hochfeldweg, Talgasse, (Baulandtausch) KG Kirchbach
ÄP 2	ÄP 2	Kirchenweg, KG Andrä
ÄP 3 (Am Alten Hafen)	ÄP 3 (Greifensteinerweg, Mövenweg)	Badesiedlung Altenberg, KG Altenberg
	ÄP 3	Hochwasserweg, Drosselweg, KG Altenberg
ÄP 4	ÄP 4	Feldgasse (Kinderspielplatz), KG Hadersfeld
ÄP 5		Hauptstraße (ehem. Mülldeponie) KG Hintersdorf
	ÄP 5	Hauptstraße, Bahngasse, KG Wördern
	ÄP 6	Erlenweg, KG Hintersdorf

Für den FWP - Änderungspunkt 1 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 Umweltberichtes 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 Unterkirchbacherstraße, Hochfeldweg, Talgasse, KG Kirchbach

Flächenwidmungsplan

In der KG Kirchbach befindet sich am nördlichen Rand des Ortes Unterkirchbach das als Bauland Wohngebiet gewidmete unbebaute Grundstück Nr. 85/1, KG Kirchbach (gemäß DKM 2005). Im dem rechtsgültigen Flächenwidmungsplan zugrundeliegenden Vermessungsplan ist auch die mittlerweile nicht mehr existente Wegparzelle Nr. 368/3 betroffen. Die Gemeinde St. Andrä-Wördern beabsichtigt die Umwidmung des gemeindeeigenen Grundstücks von Bauland in Grünland. Diese Rückwidmung erscheint im Hinblick auf die ungünstige Geländesituation sowie auf die problematische Verkehrserschließung sinnvoll. Da ein beträchtlicher Teil des Grundstücks einen Böschungsbereich entlang der Landesstraße L2010 darstellt und bedingt durch die Konfiguration des Grundstücks, ist eine optimale Ausnutzung der Parzelle für eine Bebauung nicht gegeben. Außerdem müsste die verkehrliche Erschließung direkt in die

Landesstraße in einem schlecht einsehbaren Kurvenbereich erfolgen und wird daher als äußerst problematisch angesehen. Die Rückwidmung umfasst eine Fläche von rund 1500 m². Da sich das Areal am Rand des Ortes befindet, kann durch die geplante Maßnahme die geschlossene Siedlungsentwicklung nicht beeinträchtigt werden.

Im Zuge desselben Änderungspunktes soll an zwei anderen Stellen in der KG Kirchbach Bauland gewidmet werden. 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.

Im Ortsteil Unterkirchbach befindet sich im Anschluß an bestehendes und bereits bebautes Bauland Wohngebiet im Bereich Hochfeldweg ein für Bebauungszwecke besser geeignetes und als Grünland Landwirtschaft gewidmetes Areal. An dieser Stelle sollen durch eine Widmungsänderung auf den Grundstücken Nr. 73 und 75/5, KG Kirchbach in Bauland Wohngebiet im Ausmaß von 1240 m² bedarfsgerechte Bauplätze entstehen. Durch die Form der neu zu schaffenden Grundstücke sowie durch die eher geringe Hangneigung und bedingt durch den Umstand, dass kein Böschungsbereich vorhanden ist, ist eine wesentlich bessere Ausnutzung des Baulandes garantiert. Weiters verfügt das Areal durch den Hochfeldweg bereits eine Erschließung der Grundstücke und eine bestehende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die Verfügbarkeit der Grundstücke ist gegeben und eine rasche Bebauung sichergestellt, da sich diese im Besitz der Gemeinde befinden.

Im Ortsteil Oberkirchbach soll ebenfalls auf einer an Bauland Wohngebiet angrenzenden und als Grünland Landwirtschaft gewidmeten Parzelle Bauland ausgewiesen werden. Von der Widmungsänderung ist das Grundstück Nr. 144/13, KG Kirchbach im Ausmaß von 500 m² in direktem Anschluss an das bestehende Bauland betroffen. Hier besteht ein konkreter Baulandbedarf.

Der Flächentausch ist im gesamten Ausmaß aufgrund eines alten Flächenguthabens von rund 250m² in Kirchbach möglich. Vor einiger Zeit wurde eine Umwidmung von Bauland in Grünland ohne Baulandwidmung an anderer Stelle durchgeführt.

Die neuen Baulandflächen liegen entweder im Erhaltenswerten Landschaftsteil (Talgasse) und/oder in den landwirtschaftlichen Vorrangzonen (Talgasse, Hochfeldweg). Da die Siedlungsentwicklung in Unter- und Oberkirchbach durch die zahlreichen übergeordneten Festlegungen (flächige Siedlungsgrenzen, Erhaltenswerter Landschaftsteil, landwirtschaftliche Vorrangzone, Natura 2000 Gebiet, Landschaftsschutzgebiet, etc.) und durch die für eine Bebauung eher ungünstigen naturräumlichen Gegebenheiten (Gelände- und Vegetationsverhältnisse) ohnehin stark eingeschränkt ist, kann festgestellt werden, dass für die beabsichtigten Widmungen keine andere 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.

§ 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 geplanten Baulandwidmungen liegen auch im Landschaftsschutzgebiet Wienerwald, im Natura 2000 Gebiet Wienerwald-Thermenregion (vgl. Abbildungen am Ende des Kapitels 2) und im Naturpark.

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 zu erwarten sind.

Der Änderungspunkt 1 wird auch im Kapitel 7 „Umweltbericht“ behandelt.

Bebauungsplan

Bebauungsplan – Unterkirchbacherstraße

Aufgrund der Umwidmung in Grünland können hier die Bebauungsbestimmungen ersatzlos entfallen.

Bebauungsplan – Hochfeldweg

Im Bebauungsplan wird auf dem Erweiterungsgebiet die Baufluchtlinie in Fortsetzung der bereits festgelegten Baufluchtlinien in einem Abstand von 3m zur bestehenden Verkehrsflächenabgrenzung bzw. nunmehrigen Straßenfluchtlinie festgelegt. Die bestehenden Bebauungsbestimmungen (Bebauungsdichte 30%, offene Bauweise, Bauklasse I,II) werden auf die erweiterte Baulandfläche ausgedehnt.

Bebauungsplan – Talgasse

Die bestehenden Bebauungsbestimmungen (Bebauungsdichte 30%, offene Bauweise, Bauklasse I,II) werden auf den neuen Bauplatz ausgedehnt.

2.2 Kirchenweg, KG St. Andrä

Flächenwidmungsplan

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan befindet sich in der KG St. Andrä eine als Bauland Wohngebiet gewidmete und bislang unbebaute Fläche zwischen dem Kirchenweg und der Straße „Am Rain“. Dieses Erweiterungsgebiet liegt direkt im Anschluss an bereits bebauten Bauland Wohngebiet. Zur Erschließung der unbebauten Grundstücke ist eine Erschließungs- bzw. Verbindungsstraße zwischen der Flurgasse bzw. Am Rain und der Kirchengasse geplant. Für diese Verkehrsfläche ist im

rechtskräftigen Bebauungsplan eine Breite von 8 m bzw. 8,5 m nahe dem Einmündungsbereich in den Kirchenweg vorgesehen.

Die Gemeinde St. Andrä-Wördern hat die Absicht, das Bauland in dem Maße zu erweitern, sodass bedarfsorientierte Grundstücksgrößen durch Grundstücksteilung ermöglicht werden können. Außerdem beabsichtigt die Gemeinde, die geplante öffentliche Verkehrsfläche neu festzulegen, um eine ökonomischere Erschließung sowie einen verkehrstechnisch verbesserten Kreuzungsbereich durch Verlegung des Einmündungsbereiches in den Kirchenweg auf die Höhe der gegenüberliegenden, geplanten Einmündung zu erreichen.

Das Bauland Wohngebiet soll im Bereich der nordwestlichen Widmungsgrenze durch Verschiebung derselben um 10 m gemäß dem Teilungsentwurf von DI Pauler vom 15.4.2005 (siehe Anlage) erweitert werden. Diese Änderung betrifft die Grundstücke Nr. 87, 89/2, 89/3, 91, 92, 93/1, 97 und 99/1 (KG St. Andrä). Die Erschließungsstraße soll, ebenfalls entsprechend dem Teilungsentwurf, in nordwestliche Richtung verlegt werden. Von dieser Verlegung sind die Grundstücke Nr. 87, 89/2, 89/3, 91, 92 und 93/1 (KG St. Andrä) betroffen. Als Breite der Verkehrsfläche sind 8 m sowie im Kurvenbereich 9 m vorgesehen.

Bebauungsplan

Im Bebauungsplan werden die Straßenfluchtlinien und die Baufluchtlinien dem geänderten Verkehrsflächenverlauf angepasst. Die bestehenden Bebauungsbestimmungen (Bebauungsdichte 30%, offene Bauungsweise, Bauklasse I,II) werden sinngemäß auf die geringfügige Baulanderweiterungsfläche ausgedehnt.

2.3 Badesiedlung Altenberg, KG Altenberg

Flächenwidmung – Am Alten Hafen

Am östlichen Ende der Badesiedlung in der KG Altenberg befindet sich nördlich der Verkehrsfläche Am alten Hafen eine Fläche, die – ebenso wie die Baulandflächen in der restlichen Badesiedlung – als Bauland Sondergebiet gewidmet sowie mit der besonderen Nutzung „Badehütten“ versehen ist. Auf der gegenständlichen Fläche befinden sich jedoch keine Badehütten, sondern es sind dort ein Gaststättenbetrieb („Alte Hafenschänke“) sowie Spiel- und Freizeitanlagen für Kinder angesiedelt. Dieser Betrieb ist nutzungsbedingt im BS-Badehütten nicht notwendig, weshalb hier eine Änderung der besonderen Nutzung erforderlich ist.

Die Gemeinde beabsichtigt, die Angabe der besonderen Nutzung von „Badehütten“ auf „Freizeiteinrichtungen“ zu ändern. Diese Bezeichnung ist für die bestehenden Einrichtungen bzw. Nutzungen jedenfalls zutreffend. Dadurch soll im Sinne einer Bewahrung des Bestandes sichergestellt werden, dass bauliche Maßnahmen an den bestehenden Einrichtungen möglich sind. Bedingt durch den Umstand, dass bereits durch die Änderung der Angabe der besonderen Nutzung der Bestandssicherung Rechnung getragen werden kann, kann eine Änderung der Widmungsart Bauland-Sondergebiet unterbleiben.

Die Änderung bezieht sich auf Teile des Grundstücks Nr. 467/302 (KG Altenberg) gemäß der aktuellen DKM 2005. Da im Bereich der Badesiedlung seit Ausarbeitung des dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan zugrundeliegenden Vermessungsplans (Bogner-

Plan) eine große Zahl von Grundteilungen durchgeführt wurde, ist in der Plandarstellung des Entwurfes ein Teil der „alten“ Parzelle 467/4, KG Altenberg als betroffenes Grundstück ersichtlich.

Bebauungsplan – Am alten Hafen

Im o.a. Bereich „Am Alten Hafen“ ist keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, da hier durch die Änderung der Nutzungsbezeichnung die schriftlichen Bestimmungen für BS-Badehütten nicht mehr gültig sind. Die in der Plandarstellung festgelegte freie Anordnung und die Gebäudehöhe von 7,5m gilt weiterhin für dieses Gebiet.

Bebauungsplan – Greifensteinerweg, Mövenweg

Im Badesiedlungsgebiet bestehen in den genannten Bereichen einige Gebäude, die aufgrund ihrer speziellen Nutzung (Badekabinenanlage, Clubhaus) nie jenen Gebäudegrößen entsprochen haben, die in den Bebauungsvorschriften für die Badesiedlung Altenberg stehen¹. Zur Bestandssicherung bzw. zur Ermöglichung von geringfügigen Adaptierungen der Gebäude soll hier die auf Badehütten abgestimmte Festlegung zu den Gebäudegrößen für die Hauptgeschosse nicht mehr gelten. Hier sollen künftig Gebäudelängen länger als 10m und die verbaute Fläche größer als 80m² möglich sein. Die Ausnahmebestimmung (Besondere Bestimmung 1 - BB1) wird durch die Festlegung einer hinteren Baufluchtlinie (Greifensteinerweg) bzw. vorderen Baufluchtlinie (Mövenweg) unter Berücksichtigung des Baubestandes und geringfügiger Bestandserweiterungen auf einen möglichst kleinflächigen Bereich abgegrenzt. Am Greifensteinerweg soll durch die geplante hintere Baufluchtlinie ein entsprechender Abstand (freizuhaltende Fläche im Bauland) zur Parkfläche gewahrt bleiben. In diesem Abstandsbereich soll künftig keine Bebauung ermöglicht werden.

2.4 Kinderspielplatz Feldgasse, KG Hadersfeld

Flächenwidmungsplan

Am östlichen Ortsrand der KG Hadersfeld befindet sich eine im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan als Grünland Landwirtschaft gewidmete Fläche (Grundstück Nr. 53, KG Hadersfeld). Ein Teil dieser Fläche ist besonders geeignet für die von der Gemeinde beabsichtigten Errichtung eines neuen öffentlich zugänglichen Kinderspielplatzes. Diese Neuerrichtung basiert auf einer Förderung durch die nö. Spielplatzförderung. Der Bau eines Kinderspielplatzes bedarf zuvor einer der geplanten Nutzung entsprechenden Grünlandwidmung. Die Abgrenzung der Widmungsänderung ist im Plan „Lageplan für Pachtvertrag“ von DI Pauler vom 17.8.2004 (siehe Anlage) ersichtlich.

Im Zuge dieser Widmungsänderung soll auch eine öffentliche Verkehrsfläche als Verbindung zur Feldgasse gewidmet werden. Diese soll die Erschließung des

¹ (3) Die Gebäudegröße des Gebäudes (Badehütte) ist durch die maximale Länge der Gebäudefront von 10 m und einer maximalen Höhe (Strukturhöhe) von 11,5 m bestimmt.

(4) Die verbaute Fläche des Hauptgeschosses darf max. 80 m² betragen. Die von Pfeilern und Verbauungen eingeschlossene Fläche darf nur unter dem Gebäude (Badehütte) oder Terrasse liegen und darf ebenfalls 80 m² nicht überschreiten.

Spielplatzes sicherstellen. Zu diesem Zweck soll ein kleiner Teil des Grundstücks Nr. 56 (KG Hadersfeld) von Bauland Wohngebiet in eine öffentliche Verkehrsfläche umgewidmet werden. Aufgrund der kleinflächigen Umwidmungsfläche und ihrer Lage ist die Bebaubarkeit des Grundstücks jedoch in keinster Weise eingeschränkt.

Bebauungsplan

Die neu festgelegten Widmungsarten Gspi und Vö werden im Bebauungsplan kenntlich gemacht.

2.5 Hauptstraße (ehem. Deponie), KG Hintersdorf - Flächenwidmung; Hauptstraße/Bahngasse, KG Wördern - Bebauung

Flächenwidmungsplan – Hauptstraße (ehem. Deponie), KG Hintersdorf

In der KG Hintersdorf befindet sich laut rechtsgültigem Flächenwidmungsplan auf den Grundstücken 349/16 und 349/17 sowie teilweise auf der Parzelle 349/14, KG Hintersdorf gemäß der aktuellen DKM 2005 eine als Grünland Müllablagerungsplatz gewidmete Fläche. Im dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan zugrundeliegenden Vermessungsplan (Bogner-Plan) sind die Grundstücke Nr. 337/1, 337/2, 337/3, 339, 340 und 344, KG Hintersdorf, betroffen.

Da die Deponie bereits stillgelegt wurde, ist es notwendig auch im Flächenwidmungsplan eine Anpassung der Widmungskategorie vorzunehmen. Da es sich bei Widmungen für Abfallbehandlungsanlagen um eine Grünland-Widmung handelt und sich auf einem Großteil der Fläche der ehemaligen Deponie Wald befindet und auch sonst keine andere Nutzung vorliegt, ist die Widmungskategorie Grünland Land- und Forstwirtschaft eine logische Folgewidmung für dieses Areal. Die Forstfläche, die sich gemäß Nutzungsabschnitt in der aktuellen DKM 2005 auf einem Großteil der ehemaligen Deponie befindet, ist als Wald (Fo) kenntlich zu machen. Die neue Widmung soll gemäß der aktuell gültigen Planzeichenverordnung vom 13. Juni 2002 erfolgen, da Waldflächen nun kenntlichgemacht und nicht mehr – wie bei der Erstellung des derzeit rechtsgültigen Flächenwidmungsplans geschehen – als eigene Kategorie Gf gewidmet werden. Bei der derzeit ebenfalls in Auflage befindlichen Neudarstellung des digitalen Flächenwidmungsplans wird die Änderung der Bestimmungen der Planzeichenverordnung jedenfalls berücksichtigt. Der gegenständliche Änderungspunkt greift dieser Anpassung vor.

Da von aufgelassenen Deponien potentiell Gefahren für die Schutzgüter Wasser, Boden und Luft ausgehen können, wird die gesamte Fläche vorerst einmal als Verdachtsfläche kenntlich gemacht. Auch die Darstellung dieser Kenntlichmachung folgt der aktuell gültigen Planzeichenverordnung.

Bebauungsplan - Hauptstraße, Bahngasse

Nordwestlich des Gemeindeamtes sind die Bebauungsbestimmungen in den Baublöcken entlang des südlichen Straßenabschnittes der Bahngasse zu überarbeiten. Im Zuge von Bauvorhaben und Grundteilungen wurde von der Gemeinde festgestellt, dass die rechtskräftigen Bebauungsbestimmungen größtenteils nicht der derzeitigen Bebauungsstruktur (dzt. überwiegend offene oder gekuppelte Bauweise, Bauklasse I,II) entsprechen und eine Bebauung dzt. unbebauter Grundstücke bzw. Zu- und Umbauten erschweren. Die Gemeinde plant daher eine Änderung der Bebauungsbestimmungen auf den westlich und östlich der Bahngasse als Bauland-Betriebsgebiet und Bauland-Wohngebiet gewidmeten Baublöcken. In beiden Bereichen soll künftig die offene oder gekuppelte Bauweise festgelegt werden. Weiters soll die festgelegte Bauklasse von II,III auf I,II reduziert werden, die sowohl den vorhandenen als auch künftig angestrebten Gebäudehöhen bis max. 8m entspricht. Die im Betriebsgebiet festgelegte Bebauungsdichte von 30% erscheint für eine betriebliche Nutzung nicht ausreichend. Sie soll jedoch lediglich auf 50% erhöht werden, da sich das Gebiet innerhalb des Wohngebiets befindet und eine übermäßige Verdichtung wiederum auch verhindert werden soll.

2.6 Erlenweg, KG Hintersdorf

Bebauungsplan

Im nördlich des Erlenweges gelegenen Baublock (Grdst.Nr. 390/107 – 390/113, KG Hintersdorf) wurden Ende der 80iger Jahre Bebauungsbestimmungen festgelegt, die sich an ein damals erstelltes Reihenhausprojekt orientierten. Dieses wurde jedoch nie verwirklicht, da die Grundstückseigentümer und Bauwerber das Projekt nicht übernommen hatten. Die Gemeinde plant daher, die rechtskräftigen Bebauungsbestimmungen (Bebauungsdichte 40%, offene Bauweise, Bauklasse II,III), die ausschließlich für diesen Baublock gelten, abzuändern und an die umgebenden Bebauungsbestimmungen (Bebauungsdichte 30%, offene Bauweise, Bauklasse I,II) anzupassen. Die bereits bebauten Grundstücke des Baublockes weisen eine Bebauungsstruktur (Bebauungsdichte deutlich unter 30%, offene Bauweise, Bauklasse I oder II) auf, die der geplanten Bebauungsplanänderung nicht widersprechen. Damit kann auch die Sicherung der harmonischen Einfügung der künftigen Bebauung an die bestehende Bebauungsstruktur der nahen und auch weiteren Umgebung gesichert werden. Jedenfalls sollen hier künftig keine dreigeschossigen Gebäude errichtet und keine Verdichtung auf 40% ermöglicht werden, da sich der Baublock ohnehin in sensibler Ortslage befindet.

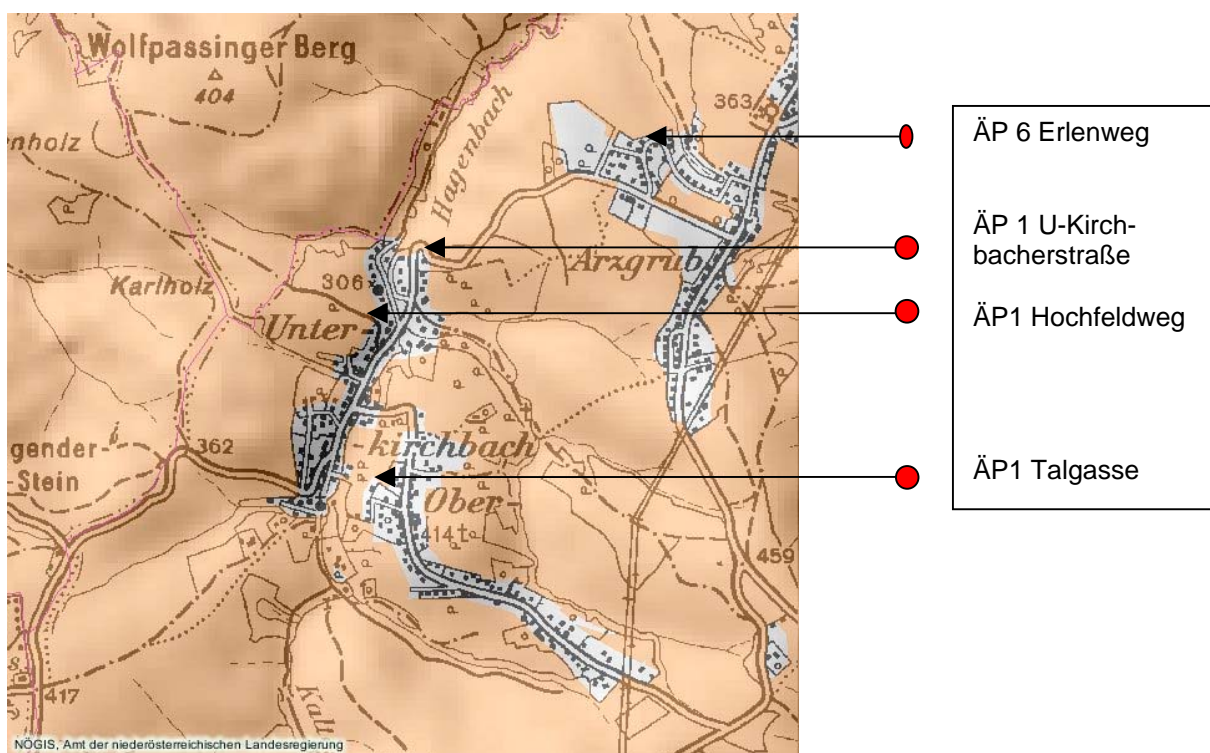
Der Änderungspunkt liegt im Natura 2000 Gebiet Wienerwald-Thermenregion, jedoch in keinem Schutzgut. Die Änderung der Bebauungsbestimmungen hat keine negativen Auswirkungen auf das Natura 2000 Gebiet.

Die Änderungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes liegen teilweise im Landschaftsschutzgebiet Wienerwald (FWP-ÄP 1, 4 und 5 / BEB-ÄP 1, 4 und 6), im Natura 2000 Gebiet Wienerwald-Thermenregion (vgl. nachstehende Abbildungen, FWP-ÄP 1, 4 und 5 / BEB-ÄP 1, 4 und 6), im Erhaltenswerten Landschaftsteil (FWP-ÄP 1-Talgasse) und in der landwirtschaftlichen Vorrangzone (FWP-ÄP 1-Hochfeldweg und Talgasse, 4 und 5) laut Reg. Raumordnungsprogramm Nördliches Wr. Umland idgF.

Es wird hier nochmals auf die Naturschutzfachliche Stellungnahme im Hinblick auf das Natura 2000 Gebiet Wienerwald-Thermenregion sowie das Landschaftsschutzgebiet Wienerwald in der Anlage verwiesen.

Ad FWP-Änderungspunkt 1 – Unterkirchbacherstraße, Hochfeldweg, Talgasse (KG Kirchbach)

Ad BEB-Änderungspunkt 6 – Erlenweg, KG Hintersdorf
Abbildung Natura 2000 Gebiet Wienerwald-Thermenregion



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

Ad Änderungspunkt 1 – Unterkirchbacherstraße, Hochfeldweg (Unterkirchbach)
Abbildung Natura 2000 Gebiet Wienerwald-Thermenregion



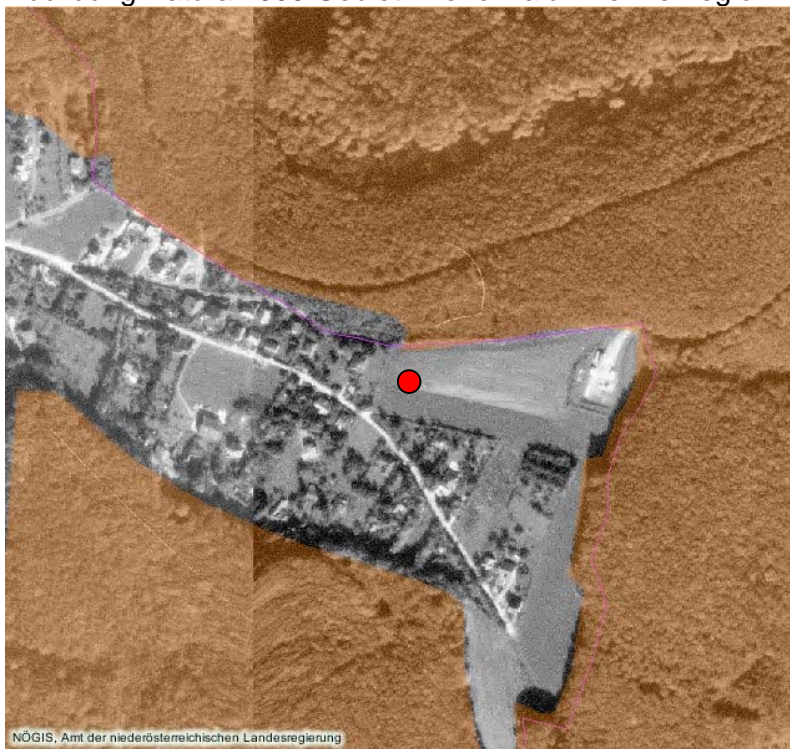
Quelle: „<http://www.noegov.at/Service/RU/RU5/Natura2000/Natura2000.htm>“

Ad Änderungspunkt 1 – Talgasse (Oberkirchbach)
Abbildung Natura 2000 Gebiet Wienerwald-Thermenregion



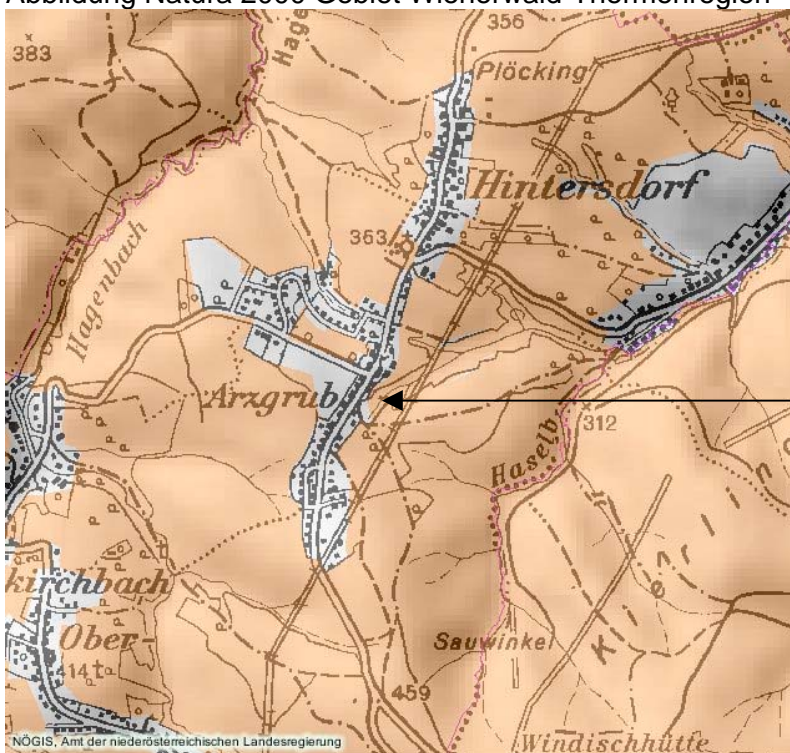
Quelle: „<http://www.noegov.at/Service/RU/RU5/Natura2000/Natura2000.htm>“

Ad FWP Änderungspunkt 4 – Feldgasse (KG Hadersfeld)
Abbildung Natura 2000 Gebiet Wienerwald-Thermenregion



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

Ad FWP - Änderungspunkt 5 – ehemalige Mülldeponie (KG Hintersdorf)
Abbildung Natura 2000 Gebiet Wienerwald-Thermenregion



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

Ad FWP - Änderungspunkt 5 – ehemalige Mülldeponie (KG Hintersdorf)
Abbildung Natura 2000 Gebiet Wienerwald-Thermenregion



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

Die geplanten Änderungen widersprechen nicht den Festlegungen des örtlichen Entwicklungskonzeptes.

3 Änderungsanlass

3.1 Unterkirchbacherstraße, Hochfeldweg, Talgasse, KG Kirchbach

Flächenwidmungsplan

Um besser erschließbare und konfigurierte Bauplätze zu schaffen, soll ein verkehrlich ungünstig zu erschließendes Grundstück von Bauland in Grünland umgewidmet werden, und im Ausgleich an zwei anderen Stellen verfügbares Bauland neu gewidmet werden.

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 Änderungsbereich Unterkirchbacherstraße (Rückwidmung).

3.2 Kirchenweg, KG St. Andrä

Flächenwidmungsplan

Um im bislang unbebauten Bauland Wohngebiet bedarfsorientierte Grundstücksgrößen zu erhalten und eine bessere Verkehrserschließung zu gewährleisten, soll das Bauland entsprechend dem von DI Pauler digital vorgelegten Teilungsentwurf erweitert werden und die geplante Straßeneinmündung in den Kirchenweg auf die Höhe der gegenüberliegenden - ebenfalls geplanten - Einmündung verlegt werden.

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 sinngemäß an die geänderte Flächenwidmung angepasst bzw. ausgedehnt.

3.3 Badesiedlung Altenberg, KG Altenberg

Flächenwidmungsplan - Am Alten Hafen

Damit eine Sicherung der bestehenden Einrichtungen bzw. Anlagen (Gaststättenbetrieb, Freizeitanlage) im Bauland Sondergebiet in Zukunft gegeben ist, soll die Angabe der besonderen Nutzung dem Bestand entsprechend angepasst werden. Eine Änderung der Widmungsart (Bauland Sondergebiet) ist nicht erforderlich.

Bebauungsplan - Greifensteinerweg, Mövenweg

Da am Greifensteinerweg und Mövenweg ein Gebäudebestand (Badekabinenanlagen, Clubhaus) vorhanden ist, der nutzungsbedingt größere Gebäudeausmaße aufweist, als für die Badehütten im Badesiedlungsgebiet grundsätzlich erlaubt sind, und diese Gebäude in ihrem Bestand gesichert werden sollen, wird hier eine Änderung der Bebauungsbestimmungen angestrebt.

3.4 Kinderspielplatz Feldgasse, KG Hadersfeld

Flächenwidmungsplan

Die Gemeinde St. Andrä-Wördern beabsichtigt in ihrem Gemeindegebiet in der KG Hadersfeld die Errichtung eines neuen Kinderspielplatzes durchzuführen. Dieses Spielplatzprojekt basiert auf einer Förderung im Rahmen der nö. Spielplatzförderung. Die Umwidmung in Grünland Spielplatz soll die Neugestaltung eines öffentlich zugänglichen Spielplatzes ermöglichen.

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 Hauptstraße (ehem. Deponie), KG Hintersdorf - Flächenwidmung; Hauptstraße/Bahngasse, KG Wördern - Bebauung

Flächenwidmungsplan – Hauptstraße (ehem. Deponie), KG Hintersdorf

Die Deponie auf der als Grünland Müllablagerungsplatz gewidmeten Fläche in der KG Hintersdorf wurde bereits stillgelegt. Aus diesem Grund soll die Widmung an die bestehende Nutzung angepasst bzw. mit einer entsprechenden Folgewidmung versehen werden. Ebenso wird die ehemalige Deponiefläche als Verdachtsfläche kenntlich gemacht.

Bebauungsplan - Hauptstraße, Bahngasse

Da hier die festgelegten Bebauungsbestimmungen nicht der bestehenden Bebauungsstruktur entsprechen, strebt die Gemeinde eine Änderung des Bebauungsplanes an.

3.6 Erlenweg, KG Hintersdorf

Da hier künftig keine andere Bebauungsstruktur als in den umgebenden Baublöcken ermöglicht werden soll, dreigeschossige Gebäude und eine Verdichtung verhindert werden sollen, und da das den festgelegten Bebauungsbestimmungen zugrunde gelegte Projekt nicht realisiert wurde, plant die Gemeinde hier eine Änderung der Bebauungsbestimmungen.

§ 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 Unterkirchbacherstraße, Hochfeldweg, Talgasse, KG Kirchbach

Flächenwidmungsplan

Ziel dieser Änderung ist der Tausch von für die Bebauung weniger gut geeigneten Flächen mit Flächen, die aufgrund der Erschließung sowie der günstigeren Konfiguration der Grundstücke besser bebaubar sind.

Bebauungsplan

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Anpassung der Bebauungsbestimmungen an die Änderung des Flächenwidmungsplanes. Die künftige Bebauung soll sich in die umgebende Bebauungsstruktur einfügen.

4.2 Kirchenweg, KG St. Andrä

Flächenwidmungsplan

Durch die geplante Maßnahme sollen eine sinnvolle ökonomische Baulanderschließung und bedarfsorientierte Grundstücksgrößen ermöglicht werden. Des Weiteren soll eine verkehrssichere Kreuzungssituation im Bereich des Kirchenweges erzielt werden.

Bebauungsplan

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

4.3 Badesiedlung Altenberg, KG Altenberg

Flächenwidmungsplan - Am Alten Hafen

Ziel der Änderung der Angabe der besonderen Nutzung des Bauland Sondergebietes ist die Sicherung von bestehenden Einrichtungen (Gaststättenbetrieb, Freizeiteinrichtungen für Kinder).

Bebauungsplan - Greifensteinerweg, Mövenweg

Durch die geplante Maßnahme soll der Gebäudebestand gesichert werden.

4.4 Kinderspielplatz Feldgasse, KG Hadersfeld

Ziel ist hier die Ausweisung einer als Standort für einen Kinderspielplatz geeigneten Fläche in der KG Hadersfeld.

4.5 Hauptstraße (ehem. Deponie), KG Hintersdorf - Flächenwidmung; Hauptstraße/Bahngasse, KG Wördern - Bebauung

Flächenwidmungsplan – Hauptstraße (ehem. Deponie), KG Hintersdorf

Ziel der Widmungsänderung ist es, die nicht mehr benötigte Grünlandwidmung Müllablagerungsplatz in eine der Folgenutzung entsprechende Widmungskategorie abzuändern. Die betroffene Fläche soll aufgrund der potentiell belastenden Vornutzung als Verdachtsfläche ausgewiesen und die bestehenden Waldflächen kenntlichgemacht werden.

Bebauungsplan - Hauptstraße, Bahngasse

Durch die geplante Maßnahme soll der Baubestand gesichert und eine der bestehenden Bebauungsstruktur angepasste, künftige Bebauung ermöglicht werden. Im Betriebsgebiet soll die Voraussetzung für eine dichtere Verbauung als im Wohngebiet geschaffen werden.

4.6 Erlenweg, KG Hintersdorf

Ziel ist hier eine Anpassung der künftigen Bebauungsstruktur an den umgebenden Baubestand. Dreigeschossige Gebäude sollen in diesem sensiblen Ortsbereich vermieden werden.

5 Maßnahme

5.1 Unterkirchbacherstraße, Hochfeldweg, Talgasse, KG Kirchbach

Flächenwidmungsplan

Das Grundstück Nr. 85/1 (KG Kirchbach) gemäß der aktuellen DKM 2005 (sowie Teile der in der alten Katastergrundlage ausgewiesenen, jedoch in der aktuellen Plangrundlage nicht mehr existenten Wegparzelle 368/3) wird von Bauland Wohngebiet (BW) in Grünland Landwirtschaft (GI) rückgewidmet.

Im Gegenzug werden auf einer Teilfläche der Grundstücke Nr. 73 und 75/5, KG Kirchbach, im Ortsteil Unterkirchbach sowie auf einer Teilfläche des Grundstückes Nr. 144/13, KG Kirchbach, im Ortsteil Oberkirchbach Flächen von Grünland Landwirtschaft in Bauland Wohngebiet umgewidmet.

Bebauungsplan

Bebauungsplan – Unterkirchbacherstraße

Auf dem Grundstück Nr. 85/1, KG Kirchbach (gemäß DKM 2005) entfallen die Bebauungsbestimmungen ersatzlos.

Bebauungsplan – Hochfeldweg

Auf den Grundstücken Nr. 73 und 75/5, KG Kirchbach wird die Baufluchtlinie in Fortsetzung der bereits festgelegten Baufluchtlinien in einem Abstand von 3m zur bestehenden Verkehrsflächenabgrenzung bzw. nunmehrigen Straßenfluchtlinie festgelegt. Die bestehenden Bebauungsbestimmungen (Bebauungsdichte 30%, offene Bauungsweise, Bauklasse I,II) werden auf die erweiterte Baulandfläche ausgedehnt.

Bebauungsplan – Talgasse

Die bestehenden Bebauungsbestimmungen (Bebauungsdichte 30%, offene Bauungsweise, Bauklasse I,II) werden auf das geplante Bauland (Grundstücksteilfläche Nr. 144/13, KG Kirchbach) ausgedehnt.

5.2 Kirchenweg, KG St. Andrä

Flächenwidmungsplan

Auf den Grundstücken Nr. 87, 89/2, 89/3, 91, 92, 93/1, 97 sowie 99/1, KG St Andrä wird das Bauland Wohngebiet entsprechend dem beiliegenden Teilungsentwurf erweitert und der Verlauf der geplanten öffentliche Verkehrsfläche neu festgelegt.

Bebauungsplan

Im Bebauungsplan werden die Straßenfluchtlinien und die Baufluchtlinien dem geänderten Verkehrsflächenverlauf angepasst. Die bestehenden Bebauungsbestimmungen (Bebauungsdichte 30%, offene Bauungsweise, Bauklasse I,II) werden sinngemäß auf die geringfügige Baulanderweiterungsfläche ausgedehnt.

5.3 Badesiedlung Altenberg, KG Altenberg

Flächenwidmung – Am Alten Hafen

Für jenen Teil des Grundstücks 467/302, KG Altenberg, der sich nördlich der Verkehrsfläche Am alten Hafen befindet und als Bauland Sondergebiet gewidmet ist, wird die Angabe der besonderen Nutzung „Freizeiteinrichtungen“ anstatt „Badehütten“ geändert.

Bebauungsplan – Am alten Hafen

Hier ist keine Änderung der Bebauungsbestimmungen erforderlich, da durch die Änderung der besonderen Nutzung die schriftlichen Bestimmungen zu BS-Badehütten nicht mehr gelten.

Bebauungsplan – Greifensteinerweg, Mövenweg

Am Greifensteinerweg und am Mövenweg wird im Bereich der Badekabinenanlagen und des Clubhauses folgende Besondere Bestimmung 1 festgelegt (vgl. auch beiliegender Änderungsverordnungstext):

BB1:

In diesem Bereich gelten keine Vorgaben bzgl. Gebäudelänge und verbauter Fläche des Hauptgeschoßes.

(Erläuterung: Das Gebäude darf länger als 10m und die verbaute Fläche größer als 80m² sein.)

5.4 Kinderspielplatz Feldgasse, KG Hadersfeld

Flächenwidmungsplan

Der westliche Teil des Grundstücks Nr. 53 (KG Hadersfeld) wird gemäß dem beiliegenden „Lageplan für Pachtvertrag“ von Grünland Landwirtschaft (Gl) in Grünland Spielplatz (Gspi) umgewidmet. Die Widmung folgt bereits der derzeit aktuellen Planzeichenverordnung vom 13. Juni 2002, welche eine Unterscheidung der ehemaligen Gsp-Widmung in Spielplätze (Gspi) und Sportstätten (Gspo) vorsieht. Außerdem wird ein

Teil des Grundstücks Nr. 56 (KG Hadersfeld) gemäß dem oben genannten Lageplan von Bauland Wohngebiet (BW) in eine öffentliche Verkehrsfläche (Vö) umgewidmet.

Bebauungsplan

Die neu festgelegten Widmungsarten Gspi und Vö werden im Bebauungsplan kenntlich gemacht.

5.5 Hauptstraße (ehem. Deponie), KG Hintersdorf - Flächenwidmungsplan: Hauptstraße/Bahngasse, KG Wördern - Bebauungsplan

Flächenwidmungsplan – Hauptstraße (ehem. Deponie), KG Hintersdorf

Die gesamte Fläche der Grundstücke Nr. 349/16 und 349/17 sowie ein Teil der Parzelle Nr. 349/14 (gemäß der aktuellen DKM 2005) wird von Grünland Müllablagerungsplatz (Gm) entsprechend der aktuellen Planzeichenverordnung vom 13. Juni 2002 in Grünland Land- und Forstwirtschaft umgewidmet. Die gesamte Fläche der ehemaligen Müllablagerungsplatz-Widmung wird mit der Kenntlichmachung Verdachtsfläche (VDFL) versehen. Weiters wird die auf großen Teilen der Gm-Widmung bestehende Forstfläche durch die Kenntlichmachung Wald (Fo) ausgewiesen.

Bebauungsplan - Hauptstraße, Bahngasse, KG Wördern

Im an der Hauptstraße / Bahngasse gewidmeten Bauland-Betriebsgebiet werden die bestehenden Bebauungsbestimmungen (Bebauungsdichte 30%, geschlossene Bauweise, Bauklasse II, III) in folgende Bestimmungen abgeändert:

Bebauungsdichte 50%
offen / gekuppelte Bauweise
Bauklasse I, II

Im vis a vis an der Bahngasse gelegenen und als Bauland-Wohngebiet gewidmeten Baublock werden die Bebauungsbestimmungen - offene Bauweise, Bauklasse II, III - in folgende Bestimmungen abgeändert:

offen / gekuppelte Bauweise
Bauklasse I, II

Die Bebauungsdichte von 30% bleibt unverändert.

5.6 Erlenweg, KG Hintersdorf

Im Baublock Erlenweg (Grdst.Nr. 390/107 – 390/113, KG Hintersdorf) werden die Bebauungsdichte von 40% auf 30% und die Bauklasse von II,III auf I, II reduziert.

6 Flächenbilanz

Die Umwidmungen in der 28. Änderung des Flächenwidmungsplanes weisen geringfügige Ausmaße auf und wirken sich nicht wesentlich auf die Baulandbilanz aus (vgl. nachstehende Flächenbilanz).

Tabelle: Zusammenfassung Flächenbilanz - 28. Änderung (Stand: 27. Juli 2005)

BEREICH	BESTEHENDE WIDMUNG	GEÄNDERTE WIDMUNG	FLÄCHE IN HA
Unterkirchbacherstraße, Hochfeldweg, Talgasse (Baulandtausch), KG Kirchbach	GI	BW	0,00
Kirchenweg, KG St. Andrä	GI	BW	0,16
	Vö	BW	0,04
	BW	Vö	0,07
Am alten Hafen, KG Altenberg	-	-	0,00
Feldgasse (Kinderspielplatz), KG Hadersfeld	GI	Gspi	0,24
	BW	Vö	0,01
Hauptstraße (ehem. Mülldeponie), KG Hintersdorf	Gm	Glf	3,91

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

7 Umweltbericht

Die Inhalte und wichtigsten Ziele des Änderungspunktes 1 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 Unterkirchbacherstraße, Hochfeldweg, Talgasse, KG Kirchbach

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

Untersuchungs- rahmen	Methode	Varianten	Ergebnis
Habitatfunktion Artenschutz Landschaftsbild (Natura 2000 Gebiet, Naturpark, Landschaftsschutz gebiet Wienerwald, Erhaltenswerter Landschaftsteil)	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, Naturpark, Landschafts- schutzgebiet Wienerwald, Erhaltenswerter Landschaftsteil)

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

Bei Nichtdurchführung der geplanten Änderung bleiben die Gebiete landwirtschaftlich genutzt. Durch die geplanten Maßnahmen (Baulandwidmungen bzw. kleinflächige Siedlungserweiterungen) ist keine Beeinträchtigung der Schutzgebiete des Natura 2000 Gebietes Wienerwald-Thermenregion zu erwarten. Die Baulandausweisungen sind 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 geprüften Varianten sowie 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.

8 Zusammenfassung

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern, KG Altenberg, KG Hadersfeld, KG Hintersdorf, KG Kirchbach und KG St. Andrä wird somit unter Hinweis auf die Grundlagenforschung und auf das örtliche Entwicklungskonzept wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen geändert (28. Änderung).

Der Bebauungsplan der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern, KG Altenberg, KG Hadersfeld, KG Hintersdorf, KG Kirchbach und KG St. Andrä, wird somit unter Hinweis auf die Grundlagenforschung wegen Anpassung an das geänderte örtliche Raumordnungsprogramm (28. Änderung FWP) und wegen wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen geändert (30. Änderung BEB).

Wien, 27. Juli 2005, SE/ga
GZ 0539/F28/05
GZ 0540/B30/05

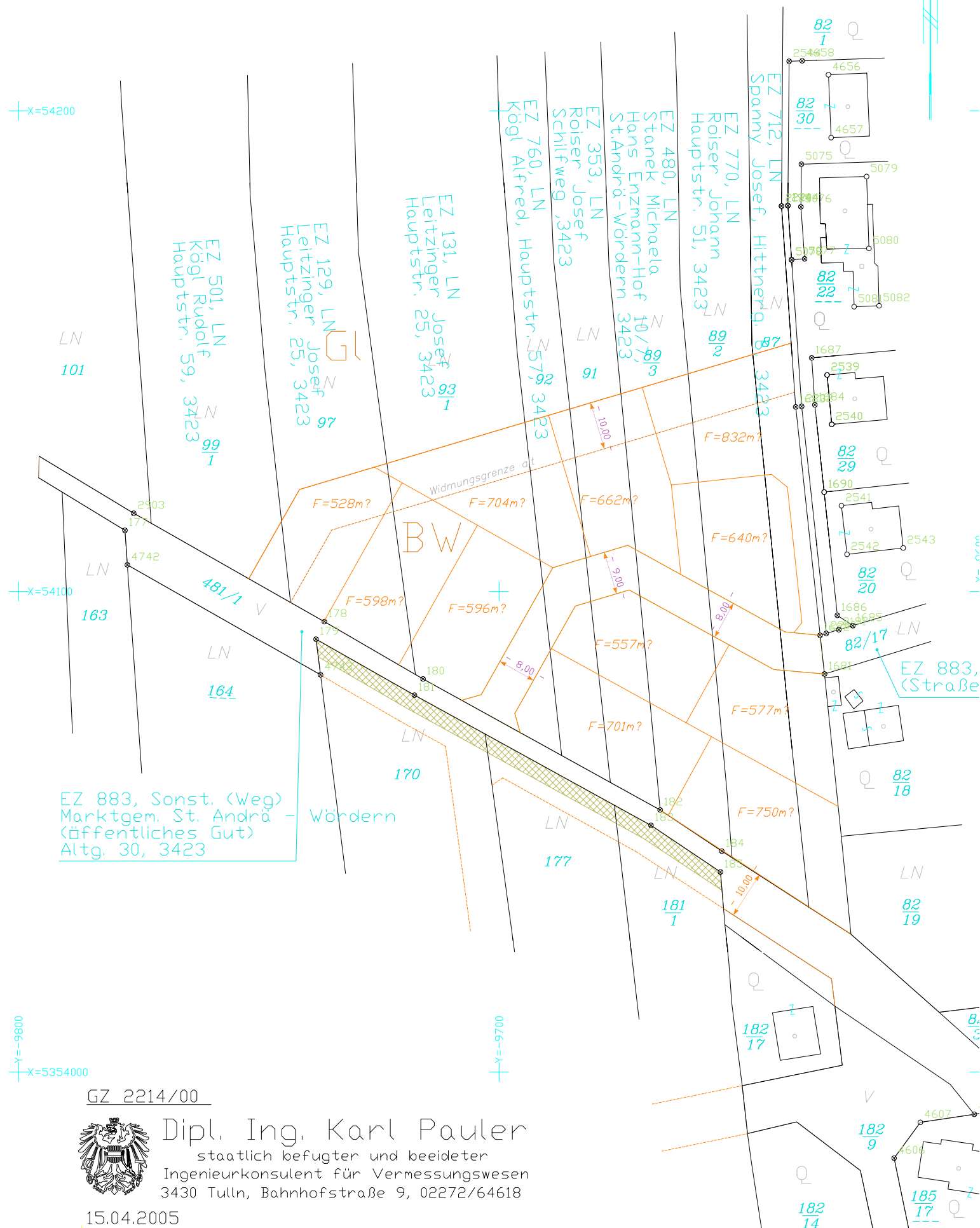
Dipl. Ing. Dr. L. Paula

Anlagen:

- Teilungsentwurf Kirchenweg (digital), Stand: 15.4.2005, DI Pauler
- Lageplan für Pachtvertrag, Stand: 17.8.2004, DI Pauler
- Naturschutzfachliche Stellungnahme in Hinblick auf das Natura 2000 Gebiet Wienerwald-Thermenregion sowie das Landschaftsschutzgebiet Wienerwald – 28. Änderung des Flächenwidmungsplanes, Büro Land in Sicht

TEILUNGSENTWURF 5

1:1000



x=54200

x=54100

x=5354000

y=9700

GZ 2214/00



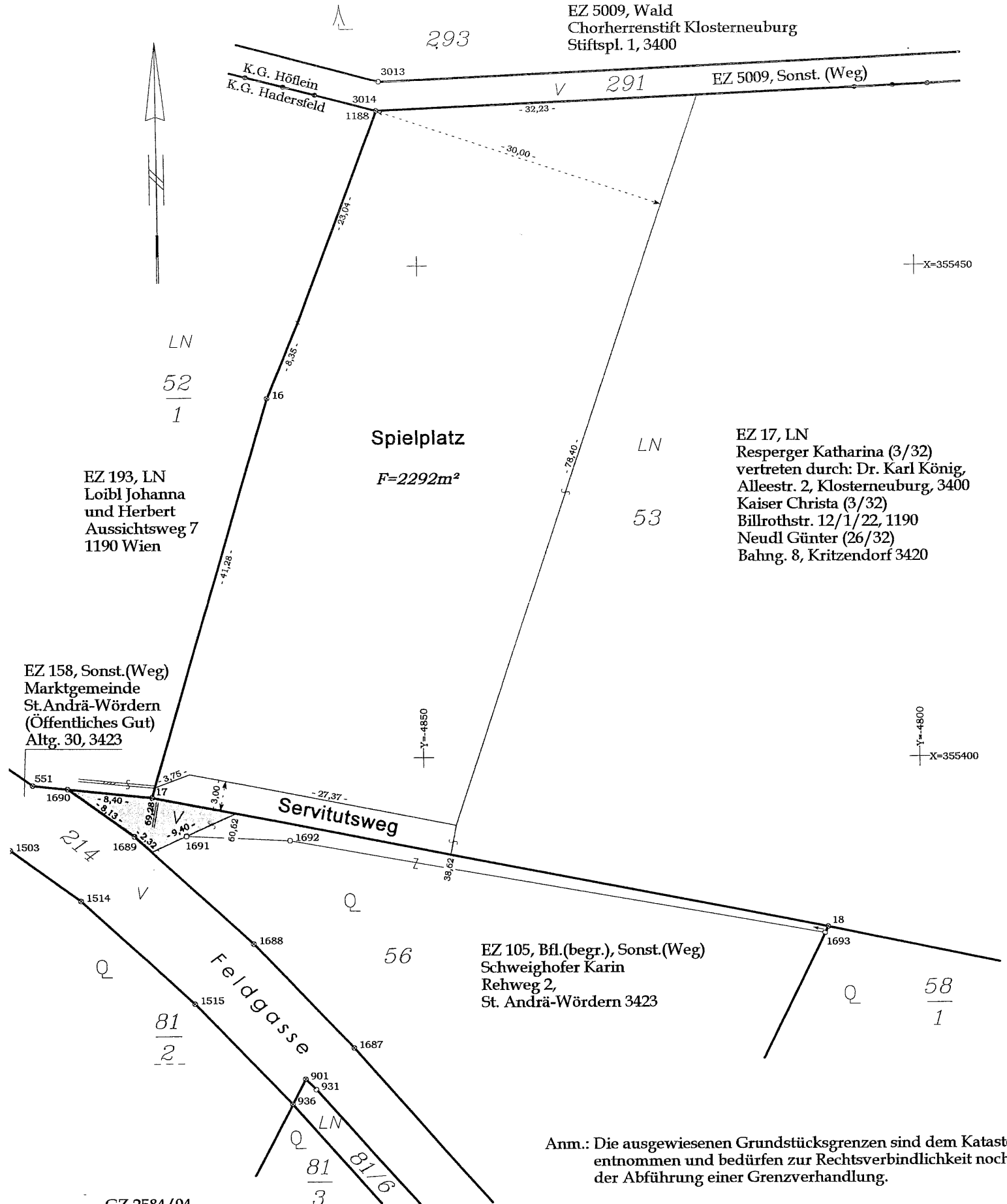
Dipl. Ing. Karl Pauler
 staatlich befugter und beeideter
 Ingenieurkonsultent für Vermessungswesen
 3430 Tulln, Bahnhofstraße 9, 02272/64618

15.04.2005

Lageplan für Pachtvertrag

1:500

EZ 5009, Wald
 Chorherrenstift Klosterneuburg
 Stiftspl. 1, 3400



EZ 193, LN
 Loibl Johanna
 und Herbert
 Aussichtsweg 7
 1190 Wien

Spielplatz
 F=2292m²

EZ 17, LN
 Resperger Katharina (3/32)
 vertreten durch: Dr. Karl König,
 Alleestr. 2, Klosterneuburg, 3400
 Kaiser Christa (3/32)
 Billrothstr. 12/1/22, 1190
 Neudl Günter (26/32)
 Bahng. 8, Kritzendorf 3420

EZ 158, Sonst.(Weg)
 Marktgemeinde
 St. Andrä-Wördern
 (Öffentliches Gut)
 Altg. 30, 3423

EZ 105, Bfl.(begr.), Sonst.(Weg)
 Schweighofer Karin
 Rehweg 2,
 St. Andrä-Wördern 3423

Anm.: Die ausgewiesenen Grundstücksgrenzen sind dem Katastr entnommen und bedürfen zur Rechtsverbindlichkeit noch der Abführung einer Grenzverhandlung.

GZ 2584/04



Dipl. Ing. Karl Pauler
 staatlich befugter und beedeter
 Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen
 3430 Tulln, Bahnhofstraße 9, 02272/64618

Überfahrtsrecht (F = 88 m²)

Überfahrtsrecht (F = 45 m²)

Tulln, am 17.08.2004