



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 Greifenstein, KG Hintersdorf, KG Kirchbach,
KG St. Andrä, KG Wördern
Flächenwidmungsplan - 26. Änderung
Bebauungsplan - 28. Änderung
Erläuterungsbericht

1 Ausgangssituation

In der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern wurden die 26. und 27. Änderung des Bebauungsplanes und die 24. Änderung des Flächenwidmungsplanes am 12. August 2004 vom Gemeinderat beschlossen. Die 25. Änderung des Flächenwidmungsplanes wurde bereits am 25. Juni 2004 beschlossen. Die Genehmigung der hier angeführten Änderungen durch die Landesregierung liegt noch nicht vor.

Die geplante 26. Änderung des Flächenwidmungsplanes korreliert mit der 28. Änderung des Bebauungsplanes.

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

1. Verkehrsfläche - Oberkirchbacherstraße, KG Kirchbach
2. Verkehrsfläche - Oberkirchbacherstraße/Sonnenweg, KG Kirchbach
3. Verkehrsfläche - Unterkirchbacherstraße, KG Kirchbach
4. Verkehrsfläche - Verbindungsstraße Columbusstraße/Berggasse, KG Wördern
5. Teilweise Freigabe BW-A4 - Korngasse, KG Wördern
6. Verkehrsfläche - Gemeindegrenze zu Zeiselmayer, KG St. Andrä
7. Verkehrsfläche, Baulandwidmung - Föhrengasse, KG St. Andrä
8. Verkehrsfläche - Donaulände, KG Greifenstein

Von der gegenständlichen Änderung des **Bebauungsplanes** sind zusätzlich folgende Bereiche betroffen:

9. Bebauungsdichte - Donaustraße, KG Altenberg
10. Bebauungsdichte - Hauptstraße, KG Hintersdorf

2 Grundlagenforschung

2.1 Verkehrsfläche – Oberkirchbacherstraße, KG Kirchbach

Der Abschnitt der Oberkirchbacherstraße zwischen Gartenweg und Kogelweg weist unterschiedliche Straßenbreiten, und zwar zwischen ~8,7 m und ~12 m auf (siehe DKM 2003/Naturstand-Oberkirchbacherstraße in der Anlage). Im Bebauungsplan ist hier eine Straßenfluchtlinie in einem Abstand von 12,0 m festgelegt, so dass derzeit Einfriedungen und Hausgärten innerhalb der gewidmeten öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Im Zuge der Neudarstellung des digitalen Flächenwidmungsplanes und Bebauungsplanes werden die Verkehrsflächen bzw. die Straßenfluchtlinien in den Ortsgebieten geprüft. Dieser Bereich soll der Gesamtüberarbeitung zeitlich vorgezogen werden. Die Gemeinde strebt eine Anpassung der Verkehrsflächenabgrenzung (Straßenfluchtlinie) an die Grundstücksgrenzen bzw. die bestehenden Einfriedungen an. Der derzeitige Fahrbahnquerschnitt wird durch diese Maßnahme nicht verändert. Die gewidmete öffentliche Verkehrsfläche weist künftig in diesem Abschnitt eine Mindestbreite von rund 8,7 m auf, die für eine Landesstraße im Ortsgebiet ausreichend erscheint.

Im Bebauungsplan werden die Straßenfluchtlinien und Baufluchtlinien an die Änderung des Flächenwidmungsplanes sinngemäß angepasst.

2.2 Verkehrsfläche - Oberkirchbacherstraße/Sonnenweg, KG Kirchbach

Auf der Bauparzelle Nr. .60, KG Kirchbach stand bis vor kurzem ein altes Gebäude an der Straßengrundgrenze, an die die öffentliche Verkehrsfläche (Straßenfluchtlinie) im Zuge der 21. Änderung des Flächenwidmungsplanes angepasst wurde. In der Zwischenzeit erfolgte der Abbruch dieses Gebäudes. Der Vermesser hat für das o.a. Grundstück einen zwischen der Gemeinde St. Andrä-Wördern und dem Grundeigentümer abgestimmten Teilungsentwurf (siehe Teilungsentwurf-Oberkirchbacherstraße in der Anlage) erstellt. Demnach wird hier eine Straßenabtretung angestrebt. Die Widmungsgrenze der öffentlichen Verkehrsfläche soll daher entlang der neu projektierten Straßengrundgrenze festgelegt werden.

Im Bebauungsplan werden die Straßenfluchtlinie und Baufluchtlinie sinngemäß an die Änderung des Flächenwidmungsplanes angepasst.

2.3 Verkehrsfläche - Unterkirchbacherstraße, KG Kirchbach

Der zwischen den Grundstücken Nr. 89/6 und 98/7 gelegene Abschnitt der Unterkirchbacherstraße, KG Kirchbach, weist unterschiedliche Straßenbreiten (zwischen ~11 m und ~13 m) auf (siehe DKM 2003/Naturstand-Unterkirchbacherstraße in der Anlage). Im Bebauungsplan ist hier eine Straßenfluchtlinie in einem Abstand von 14,0 m festgelegt, so dass derzeit Einfriedungen und Hausgärten innerhalb der gewidmeten öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Im Zuge der Neudarstellung des digitalen Flächenwidmungsplanes und Bebauungsplanes werden die Verkehrsflächen bzw. die Straßenfluchtlinien in den Ortsgebieten geprüft. Dieser Bereich soll der Gesamtüberarbeitung zeitlich vorgezogen werden. Es wird von der Gemeinde eine Anpassung der Verkehrsflächenabgrenzung (Straßenfluchtlinie) an die Grundstücksgrenzen bzw. die bestehenden Einfriedungen angestrebt. Mit dieser

Maßnahme wird der derzeitige Fahrbahnquerschnitt nicht verändert. Die gewidmete öffentliche Verkehrsfläche weist künftig in diesem Abschnitt eine Breite zwischen 11 m und 13 m auf, was für eine Landesstraße im Ortsgebiet mehr als ausreichend erscheint.

Im Bebauungsplan werden die Straßenfluchtlinien und Baufluchtlinien an die Änderung des Flächenwidmungsplanes sinngemäß angepasst.

2.4 Verkehrsfläche - Verbindungsstraße Columbusstraße/Berggasse, KG Wördern

Die Verbindungsstraße Columbusstraße/Berggasse (Grundstück Nr. 140/13, KG Wördern) weist eine durchschnittliche Straßenbreite von 6 m auf (siehe DKM 2003/Naturstand-Verbindungsstraße Columbusstraße/Berggasse in der Anlage). Im Bebauungsplan ist hier eine Straßenfluchtlinie in einem Abstand von 8,5 m festgelegt, so dass derzeit Einfriedungen und Hausgärten innerhalb der gewidmeten öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Im Zuge der Neudarstellung des digitalen Flächenwidmungsplanes und Bebauungsplanes werden die Verkehrsflächen bzw. die Straßenfluchtlinien in den Ortsgebieten geprüft. Dieser Bereich soll der Gesamtüberarbeitung zeitlich vorgezogen werden. Es wird von der Gemeinde eine Anpassung der Verkehrsflächenabgrenzung (Straßenfluchtlinie) an die Grundstücksgrenzen bzw. die bestehenden Einfriedungen angestrebt. Mit dieser Maßnahme wird der derzeitige Fahrbahnquerschnitt nicht verändert. Die gewidmete öffentliche Verkehrsfläche weist künftig in diesem Abschnitt eine Breite von rund 6 m auf, die für die untergeordnete Funktion der Straße als ausreichend erscheint. Auf dem Grundstück Nr. 140/16, KG Wördern, wird weiterhin eine Straßenabschrägung im Kreuzungsbereich angestrebt.

Im Bebauungsplan sollen die Straßenfluchtlinien und Baufluchtlinien an die Änderung des Flächenwidmungsplanes sinngemäß angepasst werden.

2.5 Freigabe BW-A4 - Kornqasse, KG Wördern

Im Zuge der 25. Änderung des Flächenwidmungsplanes erfolgte in der östlich der Kornqasse gelegenen Bauland-Wohngebiet-Aufschließungszone 4 eine teilweise Freigabe auf Basis eines vom Vermesser DI Pauler erstellten Teilungsentwurfes. In der Zwischenzeit wurde ein mit den Grundstückseigentümern abgestimmter Teilungsentwurf (siehe Teilungsentwurf-Kornqasse in der Anlage) erarbeitet. Die Gemeinde beabsichtigt, die zwischen BW und BW-A4 festgelegte Widmungsgrenze an die geplanten Grundstücksgrenzen anzupassen. Die Erfüllung der Freigabebedingungen, die bereits im Zuge der 25. Änderung des Flächenwidmungsplanes dargestellt und positiv von der Landesregierung beurteilt wurde, kann auch für die gegenständliche geringfügige Verschiebung der Widmungsgrenze als gegeben angesehen werden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan soll die geplante Änderung der Widmungsarten kenntlich gemacht werden.

2.6 Verkehrsfläche - Gemeindegrenze zu Zeiselmayer, KG St. Andrä

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan ist entlang der Gemeindegrenze zu Zeiselmayer eine öffentliche Verkehrsfläche zwischen Nelkengasse und Liliengasse in einer Breite von 11,5 m gewidmet, jedoch nicht als solche genutzt. In der Nachbargemeinde Zeiselmayer läuft ein Widmungsverfahren mit einer großflächigen Betriebsgebietserweiterung,

Grüngürtel- und Verkehrsflächenwidmung bis zur Gemeindegrenze, wodurch die gegenständliche Verkehrsfläche in St. Andrä-Wördern obsolet geworden ist. Die Gemeinde St. Andrä-Wördern strebt daher die Umwidmung der öffentlichen Verkehrsfläche in Grünland an. Das als Grünland-Landwirtschaft gewidmete Areal zwischen gewidmetem Wohngebiet und Gemeindegrenze (Grundstück Nr. 925 - 929, KG St. Andrä) kann im Fall einer Bauländerweiterung sinnvollerweise durch eine innere Verkehrserschließung bedient werden. Das gemeindeeigene Grundstück Nr. 979, KG St. Andrä, soll in Bauland-Wohngebiet umgewidmet werden.

2.7 Verkehrsfläche, Baulandwidmung - Föhrengasse, KG St. Andrä

Im Kreuzungsbereich Föhrengasse/Eichengasse/Lindengasse plant die Gemeinde die Anpassung der Verkehrsflächenwidmung an den bestehenden Straßenverlauf (Fahrbahnverschwenkung). Der Fahrbahnverlauf bzw. der Straßenquerschnitt in der Natur wird in einem Teilbereich geringfügig abgeändert. Durch die geplante Maßnahme entsteht ein zusätzliches Grundstück mit einer Fläche von rund 550 m², das sich als Bauplatz eignet und daher als Bauland gewidmet werden soll.

Im Bebauungsplan werden die Straßenfluchtlinien den geänderten Verkehrsflächengrenzen angepasst. Die Baufluchtlinien werden in Fortsetzung der bereits festgelegten Baufluchtlinien in einem Abstand von 3 m zur geplanten Straßenfluchtlinie festgelegt. Die bestehenden Bebauungsbestimmungen (Bebauungsdichte 30%, offene Bauungsweise, Bauklasse I,II) werden auf den neuen Bauplatz ausgedehnt.

2.8 Verkehrsfläche - Donaulände, KG Greifenstein

Für den nördlich der Landesstraße L 118 und zwischen Gemeindegrenze zu Höflein und ehemaligem Strombauamt gelegenen Bereich liegt vom Vermesser DI Mayrhofer ein Teilungsplanentwurf vor. Insbesondere die Eigentumsverhältnisse der Zufahrtsstraße von der L 118 sollen im Zuge dieser Teilung geklärt werden. In diesem Entwurf ist ersichtlich, dass im Bereich der Zufahrtsstraßen zum ehemaligen Strombauamt und zum Jungarbeiterinternat (Donaulände, Treppelweg), der Donau und des ehemaligen Strombauamtes Grenzberichtigungen und Nutzungsänderungen geplant sind. Es handelt sich hier überwiegend um eine Anpassung des Katasters an den Naturstand. Die Gemeinde plant eine Anpassung der Flächenwidmung an den Naturstand bzw. den vorliegenden Teilungsplan.

Im Zuge dieser Umwidmung soll auch die Widmungsgrenze zwischen Bauland-Betriebsgebiet und BB-Aufschließungszone 3 an die neu geplante Grundstücksgrenze angepasst werden, so dass auch der östlich gelegene Bauwuch des ehemaligen Strombauamtes im Bauland-Betriebsgebiet zu liegen kommt.

Die Freigabebedingungen der BB-Aufschließungszone 3 sollen abgeändert bzw. aktualisiert werden, da die nachstehenden rechtskräftigen Freigabebedingungen auf ein konkretes Projekt abgestimmt waren, das jedoch nicht verwirklicht wird.

„Erstellung eines Betriebskonzeptes für die Nutzung der Parz.Nr. 164/4 und 164/5. Darstellung bzw. Ausarbeitung von Lösungsvorschlägen im Besonderen hinsichtlich der Themen Lärmentwicklung, Verkehrsaufkommen, bauliche Gestaltung (Gebäudehöhe) und Einbindung in die Landschaft.“ (rechtskräftige Freigabebedingungen für BB-A3)

Für die Freigabe der BB-Aufschließungszone 3 soll ein in Abstimmung mit der bestehenden benachbarten Betriebsnutzung (ehemaliges Strombauamt) erstelltes, betriebliches Nutzungskonzept für das Grundstück 164/5, KG Greifenstein vorliegen. Außerdem soll vor der Freigabe die Zufahrt zum gegenständlichen Grundstück im Sinne eines Fahr- und Leitungsrechtes sichergestellt sein.

2.9 Bebauungsdichte - Donaustraße, KG Altenberg

In Altenberg besteht westlich entlang der Donaustraße eine überwiegend alte Bebauungsstruktur und kleinteilige Grundstücksstruktur (siehe DKM 2003/ Naturstand-Donaustraße in der Anlage). Die Berechnung der Bebauungsdichten hat ergeben, dass die Mehrzahl der bestehenden Bebauungsdichten die im Bebauungsplan festgelegte Dichte von 30% aufgrund der alten Strukturen bereits überschreitet. Da laut NÖ Bauordnung keine Verpflichtung mehr für die Festlegung der Bebauungsdichte besteht, die kleinteilige Bebauungs- und Grundstücksstruktur in diesem Bereich erhalten und künftig weiterhin Neu-, Zu- und Umbauten ermöglicht werden sollen, plant die Gemeinde, die Bebauungsdichte in diesem Bereich gänzlich entfallen zu lassen. Die übrigen Bebauungsbestimmungen auf dieser Straßenseite sollen beibehalten werden. Die Abgrenzungslinie mit unterschiedlichen Bebauungsbestimmungen wird entsprechend der Grundstücksgrenzen laut DKM 2003 festgelegt und stimmt mit den Grenzen der Bogner-Vermessungsgrundlage nicht überein.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Donaustraße soll lediglich im hinteren Baulandbereich (Grundstück Nr. 7/1, 6/3, 6/4, 6/1 und 4/2, KG Altenberg) die bereits bestehende offene bzw. gekuppelte Bebauungsstruktur (teilweise freistehende Wohngebäude) gesichert und auch künftig ermöglicht werden, weshalb hier eine Abänderung von der geschlossenen Bebauungsweise auf die wahlweise offen oder gekuppelte Bebauungsweise geplant ist. Auf dem tw. betrieblich genutzten Grundstück Nr. 4/2, KG Altenberg, (dzt. rd. 40% Bebauungsdichte) soll die festgelegte Bebauungsdichte derart erhöht werden, dass Gebäudeerweiterungen möglich sind. In den anderen Bereichen scheint die Bebauungsdichte von 30% ausreichend.

2.10 Bebauungsdichte - Hauptstraße, KG Hintersdorf

Im nördlichen Ortsteil von Hintersdorf wurden westlich der Hauptstraße im Zuge der 23. Änderung des Flächenwidmungsplanes eine Verkehrsfläche gewidmet und die Straßen- und Baufluchtlinien entsprechend angepasst. Für dieses Siedlungserweiterungsgebiet liegt ein Teilungsentwurf von DI Pauler (siehe Teilungsentwurf - Hintersdorf in der Anlage) vor. Die auf dem Grundstück Nr. 23/2, KG Kirchbach geplante Teilung ist derzeit nicht möglich, da dadurch auf der Bauparzelle Nr. .17 die im Bebauungsplan festgelegte Bebauungsdichte von 30% überschritten werden würde. Es wurden die angrenzenden, entlang der Hauptstraße gelegenen und bebauten Grundstücke hinsichtlich ihrer bestehenden Bebauungsdichte untersucht und dabei festgestellt, dass aufgrund der alten dichten Bebauungsstruktur und der kleinteiligen Grundstücksstruktur die festgelegten Dichten teilweise schon überschritten sind. Die Gemeinde plant daher, die Bebauungsdichte neu festzulegen, so dass Neu-, Zu- und Umbauten in mäßigem Umfang grundsätzlich möglich sind. Auf der Parzelle Nr. .15, KG Kirchbach (Gasthof; dzt. ~55% Dichte) soll daher eine Bebauungsdichte von 60% festgelegt werden. Die südlich an der Hauptstraße gelegenen Grundstücke Nr. .20, .17, 23/4 (tw.), .16, KG Kirchbach, sollen mit einer Dichte von 50% belegt werden. Die Abgrenzungslinie der

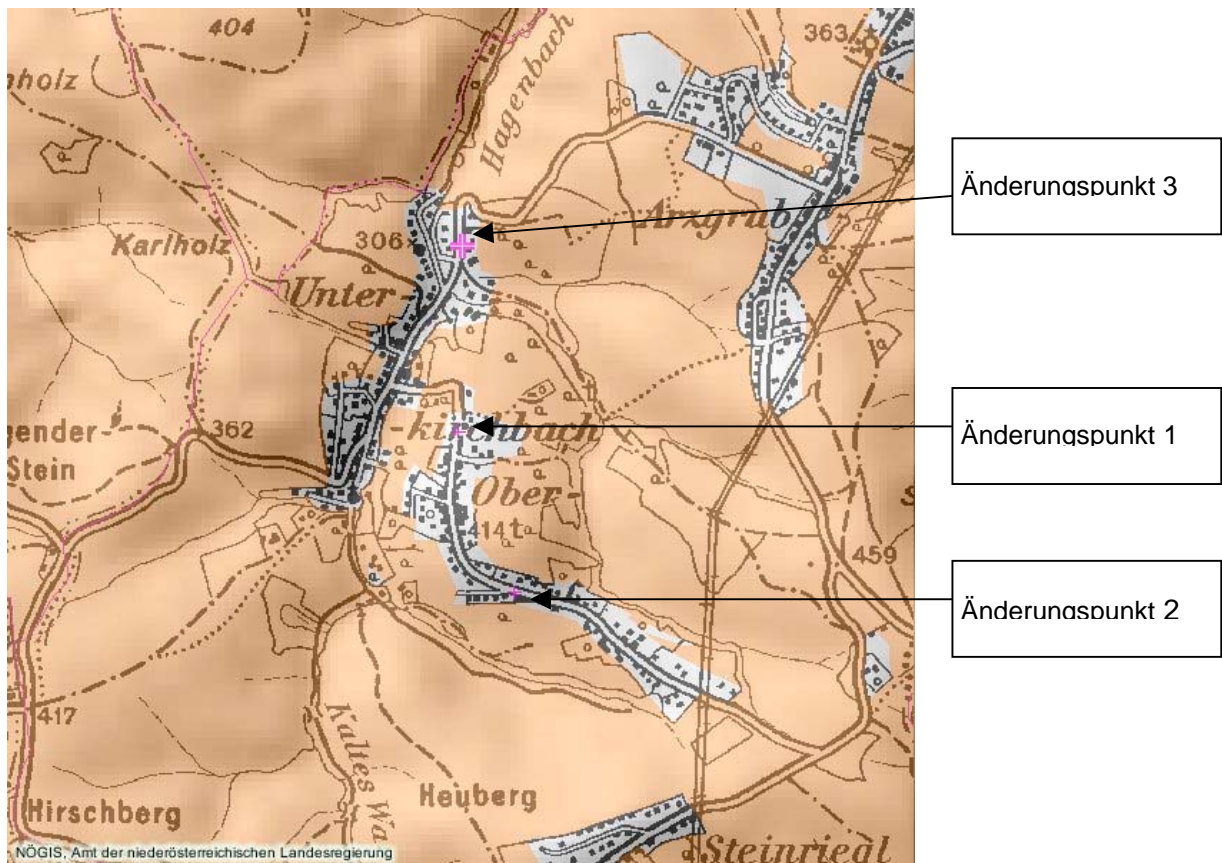
unterschiedlichen Bebauungsbestimmungen wird entsprechend der Grundstücksgrenzen laut DKM 2003 festgelegt. Im Siedlungserweiterungsgebiet soll die Bebauungsdichte von 30% beibehalten werden.

Die Änderungspunkte 1,2, 3, 4 und 10 liegen im Landschaftsschutzgebiet „Wienerwald“. Da es sich hier lediglich um geringfügige Abänderungen der Verkehrsflächenwidmung oder der Änderung der Bebauungsdichte innerhalb eines gewidmeten Baulandes handelt, sind keine landschaftsrelevanten Auswirkungen gegeben.

Ebenso wird das Natura 2000 Gebiet 11 Wienerwald-Thermenregion (vgl. nachstehende Abbildungen) durch die geplanten Änderungspunkte 1,2, 3 und 10 nicht beeinträchtigt.

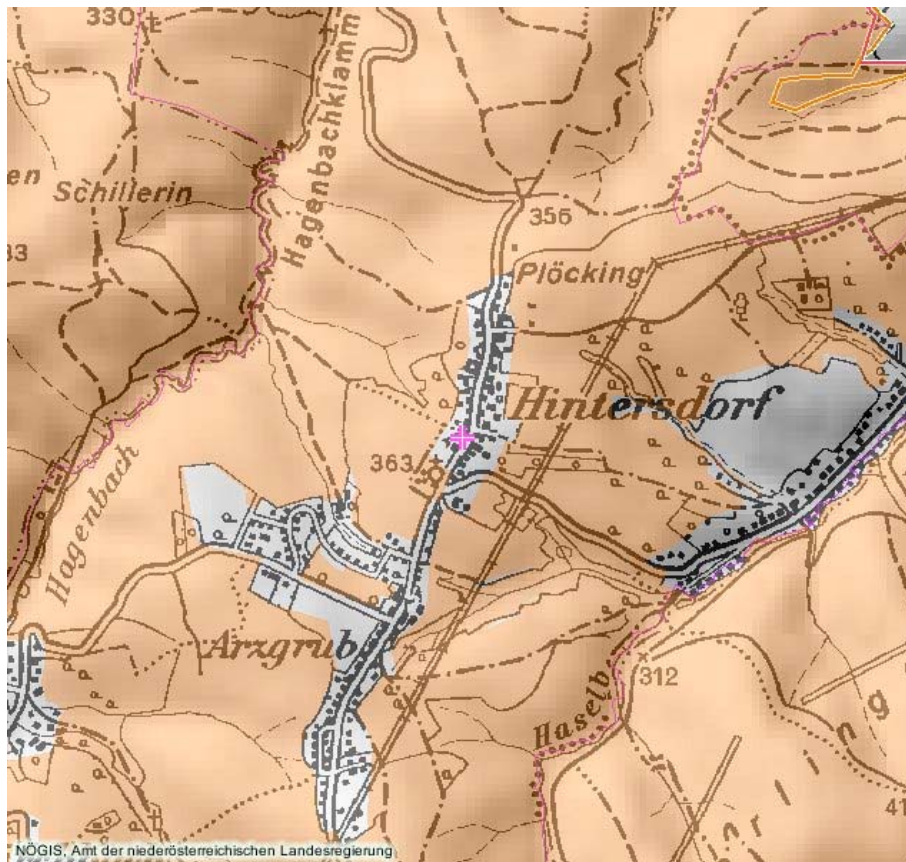
Die übrigen Änderungspunkte liegen weder im Landschaftsschutzgebiet noch in einem Natura 2000 Gebiet.

Ad Änderungspunkte 1,2 und 3 - Verkehrsflächenwidmungen, KG Kirchbach
Abbildung Natura 2000 Gebiet 11 Wienerwald-Thermenregion



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

Ad Änderungspunkt 10 – Bebauungsdichte, KG Hintersdorf
Abbildung Natura 2000 Gebiet 11 Wienerwald-Thermenregion



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

3 Änderungsanlass

3.1 Verkehrsfläche - Oberkirchbacherstraße, KG Kirchbach

Da bereits die Mehrzahl der angrenzenden Bauplätze im zwischen Gartenweg und Kogelweg gelegenen Abschnitt der Oberkirchbacher Straße bebaut ist, und zudem die bestehenden Einfriedungen erhalten werden sollen, plant die Gemeinde, die im Bebauungsplan festgelegte Straßenbreite von 12 m auf den Naturstand abzuändern.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 73 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1996 der geplanten Änderung des Flächenwidmungsplanes anzupassen, da seine Festlegungen von der Änderung berührt werden.

3.2 Verkehrsfläche - Oberkirchbacherstraße / Sonnenweg, KG Kirchbach

Da auf der Bauparzelle Nr. .60, KG Kirchbach ein Abbruch des an der Straßengrundgrenze stehenden Gebäudes erfolgte, und ein zwischen der Gemeinde St. Andrä-Wördern und dem Grundeigentümer abgestimmter Teilungsentwurf von DI Pauler vorliegt, plant die Gemeinde eine geringfügige Anpassung der Verkehrsfläche an die neu projektierte Straßengrundgrenze lt. Teilungsentwurf.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 73 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1996 der geplanten Änderung des Flächenwidmungsplanes anzupassen, da seine Festlegungen von der Änderung berührt werden.

3.3 Verkehrsfläche - Unterkirchbacherstraße, KG Kirchbach

Da bereits die Mehrzahl der angrenzenden Bauplätze im Abschnitt der Unterkirchbacherstraße zwischen den Grundstücken Nr. 89/6 und 98/7, KG Kirchbach bebaut ist und zudem die bestehenden Einfriedungen erhalten werden sollen, plant die Gemeinde, die im Bebauungsplan festgelegte Straßenbreite von 14,0m auf den Naturstand bzw. den aktuellen Katasterstand zwischen ~11 m und ~13 m zu reduzieren.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 73 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1996 der geplanten Änderung des Flächenwidmungsplanes anzupassen, da seine Festlegungen von der Änderung berührt werden.

3.4 Verkehrsfläche - Verbindungsstraße Columbusstraße/Berggasse, KG Wördern

Da die Mehrzahl der an die Verbindungsstraße Columbusstraße/Berggasse angrenzenden Bauplätze bereits bebaut ist und die gegenwärtigen und absehbaren Verkehrserfordernisse die Festlegung der Straßenfluchtlinie bzw. Verkehrsfläche nach den in der Natur bestehenden Straßengrundgrenzen zulässt, plant die Gemeinde eine Anpassung der Verkehrsflächengrenze an den Naturstand bzw. aktuellen Katasterstand.

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 Freigabe BW-A4 - Korngasse, KG Wördern

Um eine mit den Grundeigentümern abgestimmte sinnvolle Grundstücksteilung zu ermöglichen, plant die Gemeinde eine teilweise Freigabe der BW-Aufschließungszone 4 bzw. geringfügige Verschiebung der Widmungsgrenze.

Die neue Widmungsgrenze ist im Bebauungsplan kenntlich zu machen.

3.6 Verkehrsfläche - Gemeindegrenze zu Zeiselmayer, KG St. Andrä

Da die an der westlichen Gemeindegrenze gewidmete öffentliche Verkehrsfläche zwischen Nelkengasse und Liliengasse aufgrund der Planungsvorstellungen der Nachbargemeinde Zeiselmayer weder derzeit noch künftig als solche genutzt wird bzw. werden soll, plant die Gemeinde die Umwidmung dieser Fläche in Grünland. Im Zuge dessen erfolgt eine geringfügige Bauländerweiterung auf das Grundstück Nr. 979, KG St. Andrä.

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 (Bebauungsdichte 30%, offene Bauweise, Bauklasse I,II) werden auf die kleine Bauländerweiterungsfläche ausgedehnt.

3.7 Verkehrsfläche, Bauländerweiterung - Föhrengasse, KG St. Andrä

Im Kreuzungsbereich Föhrengasse/Eichengasse/Lindengasse plant die Gemeinde eine weitgehende Anpassung der Verkehrsflächenwidmung an den bestehenden Straßenverlauf (Fahrbahnverschwenkung). Dabei entsteht ein zusätzliches Grundstück, das als Bauplatz geeignet ist. Um die Anpassung an den Naturstand bzw. die Planung der Gemeinde zu ermöglichen, ist eine Änderung des Flächenwidmungsplanes notwendig.

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 (Bebauungsdichte 30%, offene Bauweise, Bauklasse I,II) werden auf die neue Bauländerweiterungsfläche ausgedehnt.

3.8 Verkehrsfläche - Donaulände, KG Greifenstein

Da für den nördlich der Landesstraße L 118 und zwischen Gemeindegrenze zu Höflein und ehemaligem Strombauamt gelegenen Bereich ein Teilungsplanentwurf erstellt wurde, der insbesondere hinsichtlich der Straßen auf dem Naturstand basiert und die Eigentumsverhältnisse der Zufahrtsstraße klären soll, beabsichtigt die Gemeinde die Anpassung des Flächenwidmungsplanes an den Naturstand bzw. den vorliegenden Teilungsplanentwurf. Ebenso soll eine geringfügige Anpassung der Widmungsgrenze zwischen Bauländerweiterungsgebiet und BB-Aufschließungszone 3 an die geplante Grundstücksgrenze erfolgen. Die Gemeinde strebt aufgrund der Tatsache, dass das damals vorliegende Projekt nicht verwirklicht wird, eine Abänderung der Freigabebedingungen an.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 73 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1996 der geplanten Änderung des Flächenwidmungsplanes anzupassen, da seine Festlegungen von der Änderung berührt werden.

3.9 Bebauungsdichte - Donaustraße, KG Altenberg

Da westlich der Donaustraße die im Bebauungsplan festgelegte Bebauungsdichte bereits durch den Altbestand teilweise überschritten ist, und künftig Neu-, Zu- und Umbauten ermöglicht werden sollen, strebt die Gemeinde hier die Änderung der Bebauungsdichten bzw. den Entfall der Dichtefestlegung an.

Östlich der Donaustraße stimmt im hinteren Baulandbereich die im Bebauungsplan festgelegte Bauweise nicht mit dem Baubestand überein und die Gemeinde strebt hier auch künftig keine geschlossene Bebauung an, weshalb eine Änderung der Bebauungsbestimmungen geplant ist. Eine geringfügige Erhöhung der Bebauungsdichte auf dem betrieblich genutzten Grundstück ist zur Erhaltung des Baubestandes sinnvoll.

3.10 Bebauungsdichte - Hauptstraße, KG Hintersdorf

Um die Grundstücksteilung für das geplante Siedlungserweiterungsgebiet durchführen zu können und den alten Baubestand zu sichern, ist eine Erhöhung der Bebauungsdichte der entlang der Hauptstraße gelegenen und mit alten Gebäuden bebauten Grundstücke notwendig.

§ 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 Verkehrsfläche - Oberkirchbacherstraße, KG Kirchbach

Durch die geplante Maßnahme im Flächenwidmungsplan sollen der bestehende Straßenverlauf und die Einfriedungen bzw. Einfriedungsmauern in der Oberkirchbacherstraße erhalten werden und eine Übereinstimmung zwischen Katasterstand und Flächenwidmung hergestellt werden.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Anpassung der Straßenfluchtlinien an die Änderung des Flächenwidmungsplanes und die daraus erforderliche Anpassung der Baufluchtlinien.

4.2 Verkehrsfläche - Oberkirchbacherstraße / Sonnenweg, KG Kirchbach

Ziel dieser Flächenwidmungsplanänderung ist eine geringfügige Verbreiterung des Straßenraumes.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Anpassung der Straßenfluchtlinien an die Änderung des Flächenwidmungsplanes und die daraus erforderliche Anpassung der Baufluchtlinien.

4.3 Verkehrsfläche - Unterkirchbacherstraße, KG Kirchbach

Durch die geplante Maßnahme im Flächenwidmungsplan sollen der bestehende Straßenverlauf und die Einfriedungen bzw. Einfriedungsmauern in der Unterkirchbacherstraße erhalten werden und eine Übereinstimmung zwischen Katasterstand und Flächenwidmung hergestellt werden.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Anpassung der Straßenfluchtlinien an die Änderung des Flächenwidmungsplanes und die daraus erforderliche Anpassung der Baufluchtlinien.

4.4 Verkehrsfläche - Verbindungsstraße Columbusstraße/Berggasse, KG Wördern

Durch die geplante Maßnahme im Flächenwidmungsplan sollen der bestehende Straßenverlauf und die Einfriedungen bzw. Einfriedungsmauern im Bereich der Verbindungsstraße Columbusstraße/Berggasse erhalten werden und eine Übereinstimmung zwischen Katasterstand und Flächenwidmung hergestellt werden.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Anpassung der Straßenfluchtlinien an die Änderung des Flächenwidmungsplanes und die daraus erforderliche Anpassung der Baufluchtlinien.

4.5 Freigabe BW-A4 - Korngasse, KG Wördern

Ziel der Flächenwidmungsplanänderung ist eine mit den Grundeigentümern abgestimmte Grundstücksteilung zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan soll mit dem Flächenwidmungsplan in Übereinstimmung gebracht werden.

4.6 Verkehrsfläche - Gemeindegrenze zu Zeiselmauer, KG St. Andrä

Ziel der Änderung des Flächenwidmungsplanes ist es, die obsolet gewordene Verkehrsfläche bzw. Widmung entlang der Gemeindegrenze in eine der derzeitigen Nutzung entsprechenden Widmungsart überzuführen.

Der Bebauungsplan soll mit der geplanten Flächenwidmungsplanänderung in Übereinstimmung gebracht werden.

4.7 Verkehrsfläche, Baulandwidmung - Föhrengasse, KG St. Andrä

Durch die geplanten Maßnahmen im Flächenwidmungsplan soll die Verkehrsflächenwidmung weitgehend an den bestehenden Straßenverlauf (Fahrbahnverschwenkung) angepasst und ein neuer Bauplatz geschaffen werden.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Anpassung der Straßenfluchtlinien an die Änderung des Flächenwidmungsplanes und die daraus erforderliche Anpassung der Bebauungsbestimmungen.

4.8 Verkehrsfläche - Donaulände, KG Greifenstein

Ziel der Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes ist die Übereinstimmung zwischen Naturstand bzw. DKM-Stand und Flächenwidmung bzw. Bebauungsplanung und die Klärung der Eigentumsverhältnisse der Zufahrtsstraße herzustellen.

4.9 Bebauungsdichte - Donaustraße, KG Altenberg

Durch die geplante Maßnahme soll der Baubestand gesichert und eine geschlossene Bebauung entlang der Donaustraße angestrebt werden. Weiters soll durch den Entfall der Bebauungsdichte die Möglichkeit von Zubauten entlang der westlich gelegenen straßenseitigen Gebäudefront gesichert werden.

4.10 Bebauungsdichte - Hauptstraße, KG Hintersdorf

Durch die geplante Maßnahme soll die geplante Grundstücksteilung und Zubauten in untergeordnetem Ausmaß ermöglicht und der Baubestand gesichert werden.

5 Maßnahme

5.1 Verkehrsfläche - Oberkirchbacherstraße, KG Kirchbach

5.2 Verkehrsfläche - Oberkirchbacherstraße / Sonnenweg, KG Kirchbach

5.3 Verkehrsfläche - Unterkirchbacherstraße, KG Kirchbach

5.4 Verkehrsfläche - Verbindungsstraße Columbusstraße/Berggasse, KG Wördern

In den unter den Punkten 2.1 bis 2.4 genau beschriebenen Straßenabschnitten werden die Grenzen der öffentlichen Verkehrsfläche an den Katasterstand (DKM 2003) bzw. Naturstand oder an einen aktuellen Teilungsentwurf angepasst.

Die Straßen- und Baufluchtlinien werden wiederum dem Verlauf der geänderten Verkehrsflächenwidmung entsprechend angepasst.

5.5 Freigabe BW-A4 - Korngasse, KG Wördern

Die zwischen BW und BW-A4 festgelegte Widmungsgrenze wird an die laut beiliegendem Teilungsentwurf geplanten Grundstücksgrenzen angepasst.

5.6 Verkehrsfläche - Gemeindegrenze zu Zeiselmauer, KG St. Andrä

Die an der Gemeindegrenze zu Zeiselmauer gewidmete öffentliche Verkehrsfläche wird in Grünland-Landwirtschaft umgewidmet. Das Grundstück Nr. 979, KG St. Andrä wird als Bauland-Wohngebiet gewidmet.

Im Bebauungsplan werden die bestehenden Bebauungsbestimmungen (Bebauungsdichte 30%, offene Bebauungsweise, Bauklasse I,II) auf die kleine Baulanderweiterungsfläche ausgedehnt. Die Baufluchtlinie entlang des Grundstückes Nr. 979 kann entfallen.

5.7 Verkehrsfläche, Baulandwidmung - Föhrengasse, KG St. Andrä

In dem unter Punkt 2.7 angeführten Straßenabschnitt werden die Grenzen der öffentlichen Verkehrsfläche und die Baulandgrenze an die laut Teilungsentwurf geplante Straßengrundgrenzen angepasst.

Die Straßen- und Baufluchtlinien werden dem Verlauf der geänderten Verkehrsflächenwidmung entsprechend neu festgelegt. Die bestehenden Bebauungsbestimmungen (Bebauungsdichte 30%, offene Bebauungsweise, Bauklasse I,II) werden auf die neue Baulandfläche ausgedehnt.

5.8 Verkehrsfläche - Donaulände, KG Greifenstein

In dem unter Punkt 2.8 angeführten Bereich werden die Grenzen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Wasserfläche an die im beiliegenden Teilungsentwurf dargestellten Grundstücksgrenzen angepasst. Die westliche Grenze der BB-Aufschließungszone 3 wird an der neuen Grundstücksgrenze gemäß Teilungsentwurf in einem Abstand von rund 10 m vom Baubestand neu festgelegt.

Die Freigabebedingungen der BB-Aufschließungszone 3 werden abgeändert und wie folgt festgelegt:

Die in der KG Greifenstein als Bauland-Betriebsgebiet-Aufschließungszone 3 (BB-A3) gewidmete Fläche wird dann zur Grundteilung und Bebauung freigegeben, wenn

- ein in Abstimmung mit der benachbarten Betriebsnutzung (ehemaliges Strombauamt) erstelltes, betriebliches Nutzungskonzept für das Grundstück 164/5, KG Greifenstein vorliegt und
- die Zufahrt zum Grundstück im Sinne eines Fahr- und Leitungsrechtes sichergestellt werden kann.

5.9 Bebauungsdichte - Donaustraße, KG Altenberg

Auf den westlich an die Donaustraße angrenzenden Grundstücken entfällt die Bebauungsdichte ersatzlos.

Östlich der Donaustraße wird im hinteren Baulandbereich (Grundstück Nr. 7/1, 6/3, 6/4, 6/1 und 4/2, KG Altenberg) die wahlweise offen oder gekuppelte Bebauungsweise festgelegt. Weiters wird auf dem Grundstück Nr. 4/2, KG Altenberg, die Bebauungsdichte von 30 % auf 50 % erhöht.

5.10 Bebauungsdichte - Hauptstraße, KG Hintersdorf

Westlich entlang der Hauptstraße wird auf der Parzelle Nr. .15, KG Kirchbach die Bebauungsdichte von 30% auf 60%, auf den Grundstücken Nr. .20, .17, 23/4 (tlw.) und .16, KG Kirchbach auf eine Dichte von 50% erhöht.

6 Zusammenfassung

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern, KG Greifenstein, KG Kirchbach, KG St. Andrä und KG Wördern wird somit unter Hinweis auf die Grundlagenforschung und auf das örtliche Entwicklungskonzept wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen geändert (26. Änderung).

Der Bebauungsplan der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern, KG Altenberg, KG Greifenstein, KG Hintersdorf, KG Kirchbach, KG St. Andrä, KG Wördern, wird somit unter Hinweis auf die Grundlagenforschung wegen Anpassung an das geänderte örtliche Raumordnungsprogramm (26. Änderung) und wegen wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen geändert (28. Änderung).

Wien, 24. September 2004, SE/ga
GZ 0471/F26/04
GZ 0472/B28/04

Dipl.-Ing. Dr. L. Paula

Anlagen

1. Oberkirchbacherstraße DKM 2003 / Naturstand
2. Teilungsentwurf-Oberkirchbacherstraße/Sonnenweg, Vermesser DI Pauler, Stand: 14.9.2004
3. Unterkirchbacherstraße DKM 2003/Naturstand
4. Verbindungsstraße Columbusstraße/Berggasse DKM 2003 / Naturstand
5. Teilungsentwurf-Korngasse, Vermesser DI Pauler, Stand: 14.9.2004
6. Teilungsentwurf-Föhrengasse, Vermesser DI Pauler, Stand: 14.9.2004
7. Teilungsentwurf-Greifenstein/Donaulände, Vermesser DI Mayrhofer, Stand: 21.1.2003
8. Donaustraße DKM 2003/Naturstand
9. Teilungsentwurf-Hintersdorf, Vermesser DI Pauler, Stand: 24.2.2004