

Marktgemeinde St. Andrä-Wördern
KG Altenberg, KG Greifenstein, KG Hadersfeld, KG Hintersdorf,
KG Kirchbach, KG St. Andrä
Örtliches Raumordnungsprogramm - 46. Änderung
Flächenwidmungsplan
Erläuterungsbericht

1 Ausgangssituation

In der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern steht derzeit ein Flächenwidmungsplan i.d.F. der 44. Änderung in Rechtskraft (Gemeinderatsbeschluss vom 23. Juni 2017). Die 45. Änderung befindet sich derzeit im laufenden Verfahren.

Änderungspunkt:

1. Bauland-Wohngebiet-„maximal 2 Wohneinheiten“ (BW-2WE), KG Altenberg, KG Greifenstein, KG Hadersfeld, KG Hintersdorf, KG Kirchbach, KG St. Andrä

Im Zuge des SUP-Screenings wurde festgestellt, dass durch die Änderung des Flächenwidmungsplans negative Umweltauswirkungen nicht zu erwarten und daher keine weiteren Untersuchungen erforderlich sind.

Eine Stellungnahme des Amtes der NÖ Landesregierung zu den Screening-Unterlagen liegt derzeit noch nicht vor.

Gemäß den Bestimmungen des §25 Abs. 4 des NÖ ROG 2014, in der derzeit geltenden Fassung, sind unbeschadet einer Verpflichtung zur Durchführung einer strategischen Umweltprüfung jedenfalls die Themen Bevölkerungsentwicklung, Naturgefahren und Baulandbilanz aufzuarbeiten und darzustellen, soweit dies nicht bereits in einem verordneten Entwicklungskonzept enthalten ist.

In der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern liegt ein rechtskräftiges Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK) vor, welches zuletzt im Rahmen der 43. Änderung des Flächenwidmungsplanes geändert wurde (Gemeinderatsbeschluss vom 02. Dezember 2016). Im ÖEK wurden die Themen Bevölkerungsentwicklung, Naturgefahren und Baulandbilanz bereits abgehandelt und werden hier nicht gesondert angeführt.

2 Änderungspunkte

2.1.1 Bauland-Wohngebiet-„maximal 2 Wohneinheiten“ (BW-2WE), KG Altenberg, KG Greifenstein, KG Hadersfeld, KG Hintersdorf, KG Kirchbach, KG St. Andrä

2.1.2 Grundlagenforschung

Bei den zur Umwidmung vorgesehenen Flächen handelt es sich um sämtliche als Bauland-Wohngebiet gewidmete Grundstücke in den Katastralgemeinden Altenberg, Greifenstein, Hadersfeld, Hintersdorf, und Kirchbach sowie den Bereich westlich und südwestlich des Friedhofs St. Andrä („Friedhofsiedlung“) zwischen Bahntrasse und Königstetterstraße in der KG St. Andrä.

Die Marktgemeinde St. Andrä-Wördern weist durch die gute Verkehrsanbindung, die Nähe zu Wien und die naturräumlichen Gegebenheiten eine besondere Lagegunst auf. In der Gemeinde besteht deshalb ein hohes Entwicklungspotential und ist durch eine hohe Attraktivität als Wohnstandort charakterisiert. Dies resultiert in einem großen Siedlungsdruck, der sowohl auf den Hauptorten St. Andrä und Wördern, als auch auf den kleineren Ortschaften im Wienerwald (Hadersfeld, Haselbach, Hintersdorf, Kirchbach, Steinriegl) sowie Altenberg und Greifenstein lastet.

Die Siedlungsstrukturen der einzelnen Ortschaften lassen sich auf eine historische Entwicklung zurückführen, die zuerst durch agrarische Nutzung geprägt waren und später durch Wohngebietserweiterungen vergrößert wurden. Heute sind die Ortschaften im Wienerwald in ihren zentralen Bereichen teils noch agrarisch geprägt, die umliegenden Wohngebiete sind durch Ein- und Zweifamilienhäuser, in einzelnen Fällen durch Mehrfamilienhäuser, charakterisiert. Die Ortschaften Altenberg und Greifenstein weisen kaum noch agrarische Strukturen auf und sind stark durch Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägt.

Darüber hinaus befinden sich die Katastralgemeinden Hadersfeld, Hintersdorf und Kirchbach zur Gänze sowie die Orte Altenberg teilweise und Greifenstein fast zur Gänze im Landschaftsschutzgebiet Wienerwald.

Die „Friedhofsiedlung“ (Siedlungsbereich zwischen Bahntrasse und Königstetterstraße) ist vor allem durch eine Siedlungsentwicklung in den letzten 50 Jahren und seit Anfang an von Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägt. Dies zeigt sich auch in der aktuellen Siedlungsstruktur.

Eine wesentliche Innenverdichtung und Höhenentwicklung hat weder in den Ortschaften noch in der „Friedhofsiedlung“ stattgefunden, insgesamt ist die Siedlungsstruktur durch eine niedrige und kleinteilige Bebauung geprägt, nur vereinzelt finden sich in den gegenständlichen Ortskernen Mehrfamilienhäuser bzw. großvolumige Strukturen und Gebäude.

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan sind die alten Ortskerne von Hintersdorf und Kirchbach teilweise noch als Bauland-Agrargebiet (BA) festgelegt. In den anderen Ortschaften ist die Widmung Bauland-Agrargebiet nur mehr vereinzelt anzutreffen. Spätere Siedlungserweiterungen waren meist nicht für landwirtschaftliche Nutzungen vorgesehen und wurden daher mit der Widmung Bauland-Wohngebiet (BW) durchgeführt. Die Widmung Bauland-Kerngebiet (BK) ist kaum vorhanden und wurde lediglich in kleineren Teilbereichen

in zentralen Lagen der Ortschaften festgelegt. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten das Bauland-Agrargebiet sukzessive in Bauland-Wohngebiet umgewidmet wurde, da in diesen Bereichen – entsprechend dem generellen Trend in Österreich – die Bedeutung der Landwirtschaft, vor allem auch in den Ortskernen, rückläufig ist.

Die „Friedhofsiedlung“ ist zur Gänze als Bauland-Wohngebiet gewidmet, da hier seit jeher die Wohnnutzung durch Ein- und Zweifamilienhäuser vorgesehen war.

Entwicklungsziele der Gemeinde / ÖEK

Die Gemeinde plant nun – die heutige Struktur in den Ortskernen der einzelnen Ortschaften sowie der „Friedhofsiedlung“ beachtend – die Widmung im Hinblick auf die festgelegte Widmung Bauland-Wohngebiet (BW) mit einer Beschränkung zu versehen. Dadurch soll die Wohnqualität in den bereits bebauten Siedlungsbereichen des Gemeindegebietes entsprechend der bestehenden Struktur bewahrt und eine an Einzelstandorten bereits auftretende und unkontrollierte Verdichtung unterbunden werden.

Zusätzlich spielt die Lage der Ortschaften und Siedlungsgebiete innerhalb des Landschaftsschutzgebietes eine wesentliche Rolle in den Planungsabsichten der Gemeinde.

Daher ist im Zuge der ggst. Änderung des Flächenwidmungsplans vorgesehen, die Festlegung der Zusatzbezeichnung „maximal 2 Wohneinheiten“ im gesamten Bauland-Wohngebiet der Ortschaften in den Katastralgemeinden Altenberg, Greifenstein, Hadersfeld, Hintersdorf und Kirchbach, sowie in der „Friedhofsiedlung“, durchzuführen. Ausgenommen davon ist lediglich ein Baublock der „Friedhofsiedlung“, der direkt an der Hauptstraße (B14 Tullner Straße) beim Friedhof und im Randbereich des Siedlungsgebietes zu liegen kommt.

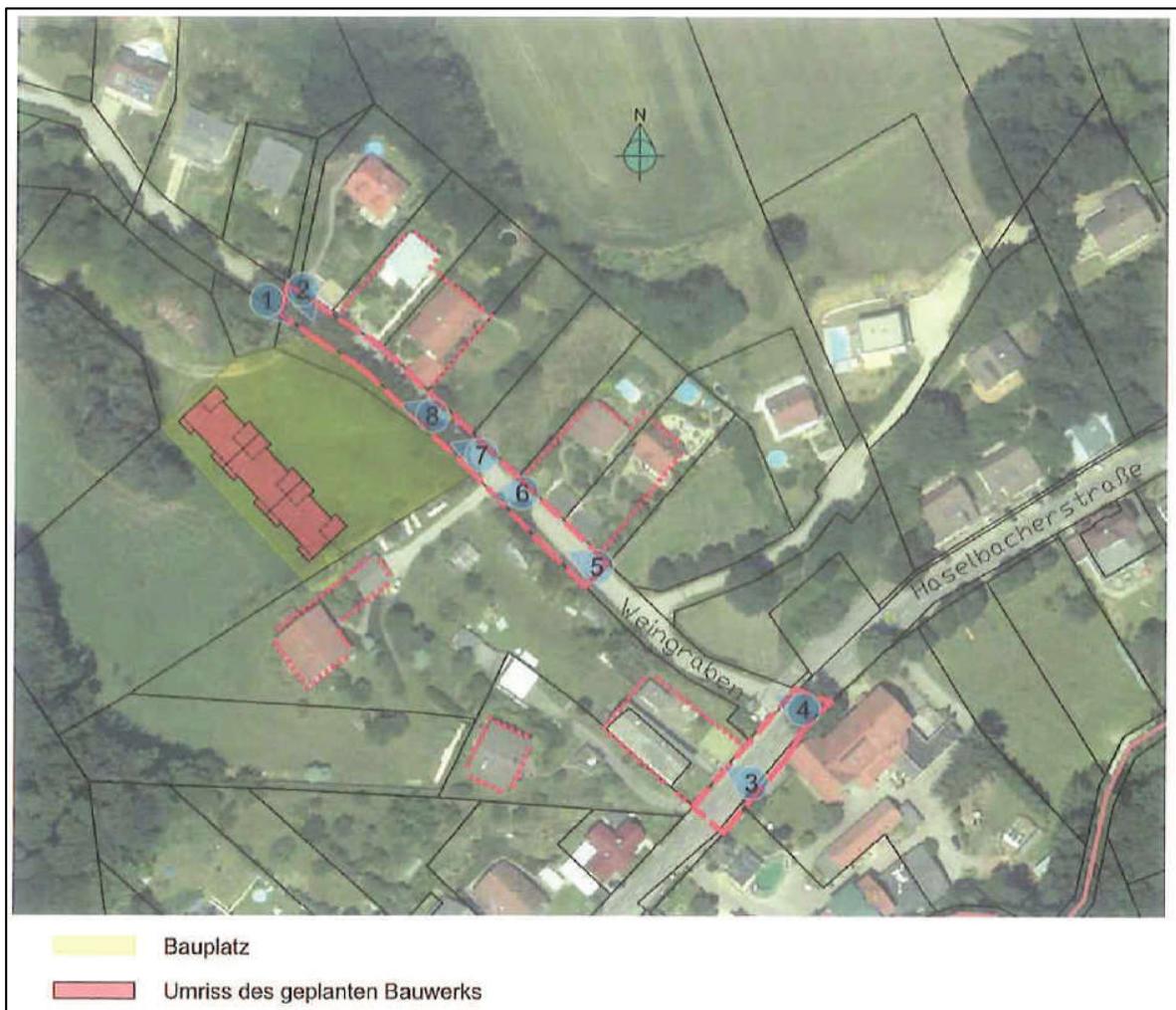
Für die Katastralgemeinden bzw. Hauptorte St. Andrä und Wördern ist derzeit keine Beschränkung der Wohneinheiten für das Bauland-Wohngebiet vorgesehen. Eine derartige Festlegung in den Hauptorten bedarf aufgrund stark unterschiedlicher Strukturen innerhalb der Siedlungsbereiche einer Erhebung bzw. Analyse, die mit großem Aufwand verbunden ist. Die Wohngebiete in den Wienerwaldorten inkl. Altenberg und Greifenstein sind klarer strukturiert. Die Beschränkung der Wohneinheiten in diesen Bereichen stellt einen ersten Schritt zur Sicherung der Siedlungsstrukturen dar.

Die Änderung basiert vor allem auf einem Mangel an technischer und sozialer Infrastruktur in den Ortschaften. Es herrscht zusätzlich, im Vergleich zu den Hauptorten St. Andrä und Wördern eine größere Entfernung zu zentralen Einrichtungen.

Darüber hinaus liegen lt. Aussage der Gemeinde Ansuchen und Projekte für Mehrfamilienhäuser bzw. verdichtete Bebauung in den Wienerwaldorten vor, die nicht den vorhandenen bzw. von der Gemeinde angestrebten Siedlungsstrukturen entsprechen und im Hinblick auf die Sicherung sozialer und technischer Infrastruktur nicht zielführend sind.

Ein Beispiel dafür ist ein geplantes Projekt in der Ortschaft Haselbach (KG Hintersdorf), welches die Errichtung von 6 Reihenhäusern vorsieht (siehe Abbildung 1). Dieses Bauvorhaben entspricht zwar einerseits den festgelegten Bebauungsbestimmungen lt. Bebauungsplan der Gemeinde St. Andrä-Wördern und zusätzlich wurde die Verträglichkeit mit dem Ortsbild durch ein Gutachten der NÖ Landesregierung bestätigt, andererseits entspricht das Vorhaben einer verdichteten Bebauung und nicht den dominierenden Strukturen im Ortsgebiet von Haselbach.

Abbildung 1: Lageplan Bauvorhaben Weingraben (Haselbach, KG Hintersdorf), 6 Reihenhäuser



Quelle: Amt der NÖ Landesregierung, Gutachten (BD1-O-7/120-2017), 10.07.2017, St. Pölten.

Die Gemeinde sieht daher vor, bezüglich der bestehenden Strukturen und zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes, vor allem auch im Hinblick auf das Landschaftsschutzgebiet, die Beschränkung auf „maximal 2 Wohneinheiten“ festzulegen.

Die Änderung basiert darüber hinaus auf folgenden, im Örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Zielsetzungen:

- *Erhalten der hohen Wohnstandortqualität in allen Siedlungsbereichen*
- *Z.B1: Ziel der Gemeinde ist, die bisherige Bevölkerungsentwicklung (betreffend den Zuzug) in ihrem Wachstum abzuschwächen. Die Gemeinde strebt bis zum Jahr 2025, entsprechend dem Szenario „Gebremstes Wachstum“, rd. 8.600 Einwohner (Hauptwohnsitze) an. [...] Der Schwerpunkt der Bevölkerungsentwicklung soll in den Hauptorten St. Andrä und Wördern liegen. In den Orten Altenberg, Greifenstein, Hadersfeld, Hintersdorf und Kirchbach werden geringere Zunahmen angestrebt.*
- *Z.S1: Entwickeln des Siedlungsgebiets in Bezug auf das Wohnbauand in Abstimmung mit der angestrebten Bevölkerungsentwicklung („Gebremstes Wachstum“)*

Durch die ggst. Änderung des Flächenwidmungsplans kann vor allem die Wohnstandortqualität in den Siedlungsbereichen erhalten werden, da durch die Beschränkung auf „maximal 2 Wohneinheiten“ keine stark verdichteten Wohnformen errichtet werden können. Darüber hinaus schafft die Gemeinde die Basis zur Erreichung des Szenarios „Gebremstes Wachstum“.

Die „Friedhofsiedlung“ befindet sich zwar in der KG St. Andrä, für die der Schwerpunkt der Bevölkerungsentwicklung im ÖEK festgelegt wurde, jedoch befindet sich der ggst. Bereich außerhalb bzw. nicht im direkten Anschluss zum Hauptort St. Andrä. Somit kann die „Friedhofsiedlung“ als eigenständiger Siedlungsbereich angesehen werden. Die Siedlung war seit der erstmaligen Widmung als Bauland-Wohngebiet immer für die Wohnnutzung bzw. Ein- und Zweifamilienhausbebauung vorgesehen. Darüber hinaus erfüllt die „Friedhofsiedlung“ keine zentralörtlichen Aufgaben.

Zusätzlich ist hier zu erwähnen, dass im Zuge der 42. Änderung des Bebauungsplanes der Gemeinde St. Andrä-Wördern im Jahr 2012 für den Bereich der „Friedhofsiedlung“ eine Dichteformel festgelegt wurde. Ziel war es, die bestehenden Strukturen zu sichern und keine zu starke Verdichtung der Wohnbebauung zuzulassen. Die Erfahrung hat jedoch gezeigt, dass diese Festlegung im Bebauungsplan verbunden mit der Einschränkung auf Bauklasse I, II für sich allein nicht ausreicht, um den strukturellen Charakter dieser Wohnsiedlung zu sichern. Es soll daher in der „Friedhofsiedlung“ die Beschränkung auf „maximal 2 Wohneinheiten“ vorgesehen werden, was jedoch im Bebauungsplan nicht möglich ist.

Insgesamt dient die ggst. Änderung der Flächenwidmung dazu, die Struktur der Siedlungsgebiete des Gemeindegebiets dem vorherrschenden Bestand und langfristigen Planungsüberlegungen in Bezug auf die Nutzungs- und Bebauungsstruktur anzupassen.

Durch die Beschränkung auf „maximal 2 Wohneinheiten“ soll einerseits die Errichtung großvolumiger Wohnanlagen sowie eine übermäßige Verdichtung durch die Schaffung von Mehrfamilienhäusern in den von Ein- und Zweifamilienhausstrukturen geprägten Gebieten verhindert werden.

Rechtliche Grundlagen

Im Jahre 2007 wurde im Zuge der 23. Novelle des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976 die Möglichkeit zur Beschränkung der zulässigen Wohneinheiten pro Grundstück geschaffen. Im NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, ist die Regelung im § 16 Abs. 5 definiert:

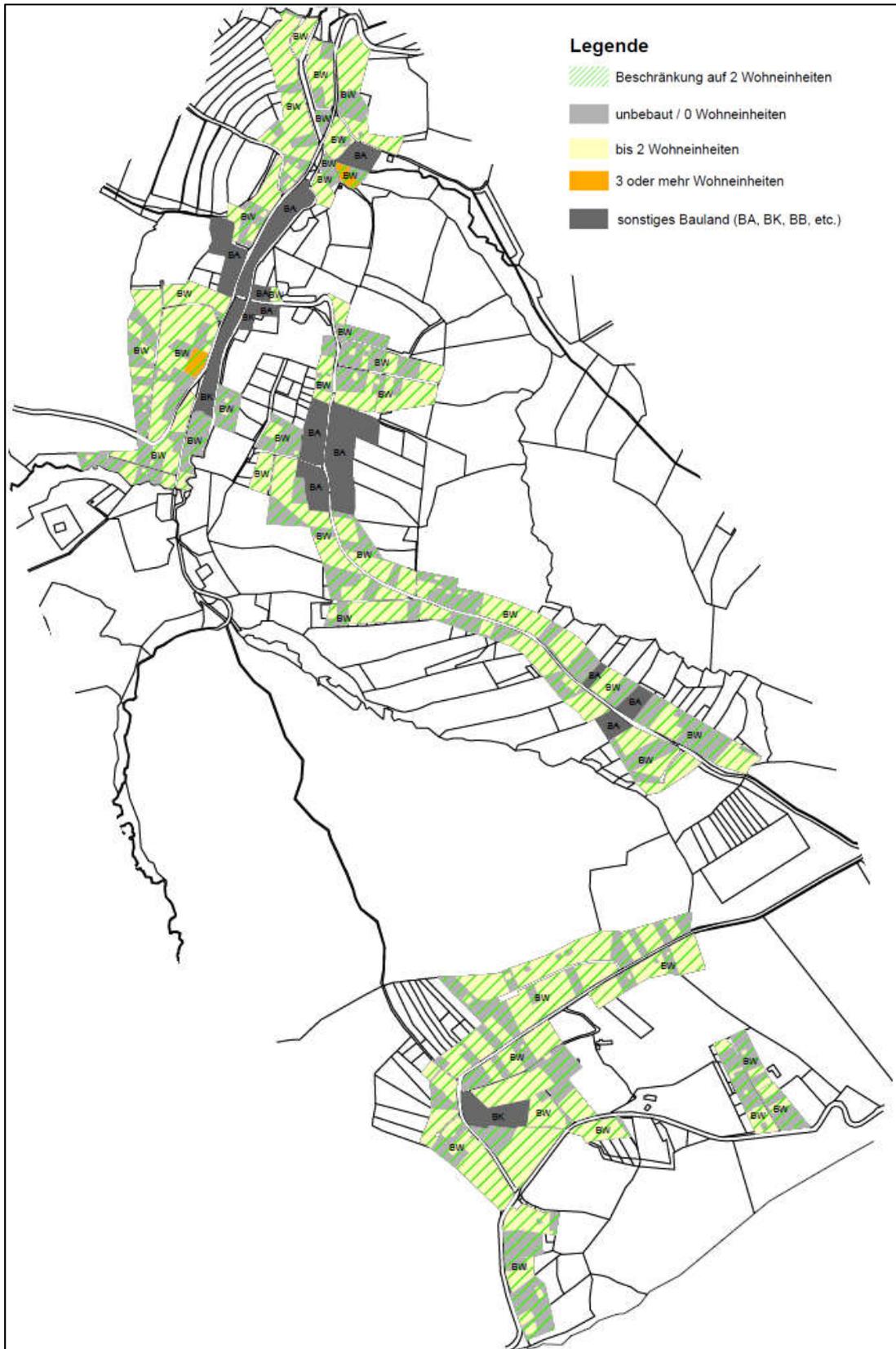
„Zur Sicherung des strukturellen Charakters, darf die Widmungsart Bauland-Wohngebiet mit dem Zusatz „maximal zwei Wohneinheiten“ oder „maximal drei Wohneinheiten“ verbunden werden; unter dieser Bezeichnung dürfen nicht mehr als zwei bzw. drei Wohnungen im Sinne des § 47 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, pro Grundstück errichtet werden. Im Rahmen der bestehenden Gebäudehülle (ausgenommen Gaupen) darf bei Wohngebäuden, die vor der Eintragung der Beschränkung der Wohneinheiten im Flächenwidmungsplan bewilligt wurden, eine Wohneinheit zusätzlich – höchstens jedoch insgesamt vier – geschaffen werden.“

Gemäß den Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 ist die Beschränkung auf 2 (oder 3) Wohneinheiten zur Sicherung des strukturellen Charakters nur im Bauland-Wohngebiet zulässig. Im Bauland-Agrargebiet gilt gemäß § 16 Abs. 1 Z. 5 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 eine Beschränkung von höchstens vier Wohneinheiten pro Grundstück. Eine darüber hinausgehende Beschränkung der Wohneinheiten ist dort nicht möglich.

Gemäß den Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes ist die genannte Beschränkung der Wohneinheiten pro Grundstück im Bauland-Wohngebiet *„zur Sicherung des strukturellen Charakters“* zulässig. Um dieser Anforderung zu entsprechen, wurden alle als Bauland-Wohngebiet gewidmeten Gebiete der Gemeinde (ausgenommen KG St. Andrä und KG Wördern), zzgl. der „Friedhofsiedlung“ in St. Andrä, einer genauen Betrachtung unterzogen und in Abstimmung mit Gemeindevertretern definiert, dass für alle Bereiche mit der Widmung Bauland-Wohngebiet der Zusatzbezeichnung „maximal 2 Wohneinheiten“ festgelegt werden soll. Ausgenommen davon ist lediglich ein Baublock in der „Friedhofsiedlung“ im direkten Anschluss an den Friedhof bzw. die Landesstraße B14 (Tullnerstraße). Die von der Festlegung betroffenen Bereiche sind in einem Übersichtsplan dargestellt (siehe Anhang).

In den zur Umwidmung vorgesehenen Bereichen wurde im Zuge der detaillierten Betrachtung der Wohneinheiten festgestellt, dass manche Gebäude mehr als 2 Wohneinheiten aufweisen. In den Ortschaften der Katastralgemeinden Hadersfeld, Hintersdorf und Kirchbach finden sich im Bestand hauptsächlich 1 bis 2 Wohneinheiten je Grundstück, teilweise jedoch auch 3 oder mehr Wohneinheiten.

Abbildung 2: Verteilung der Wohneinheiten KG Kirchbach und Festlegung 2 Wohneinheiten



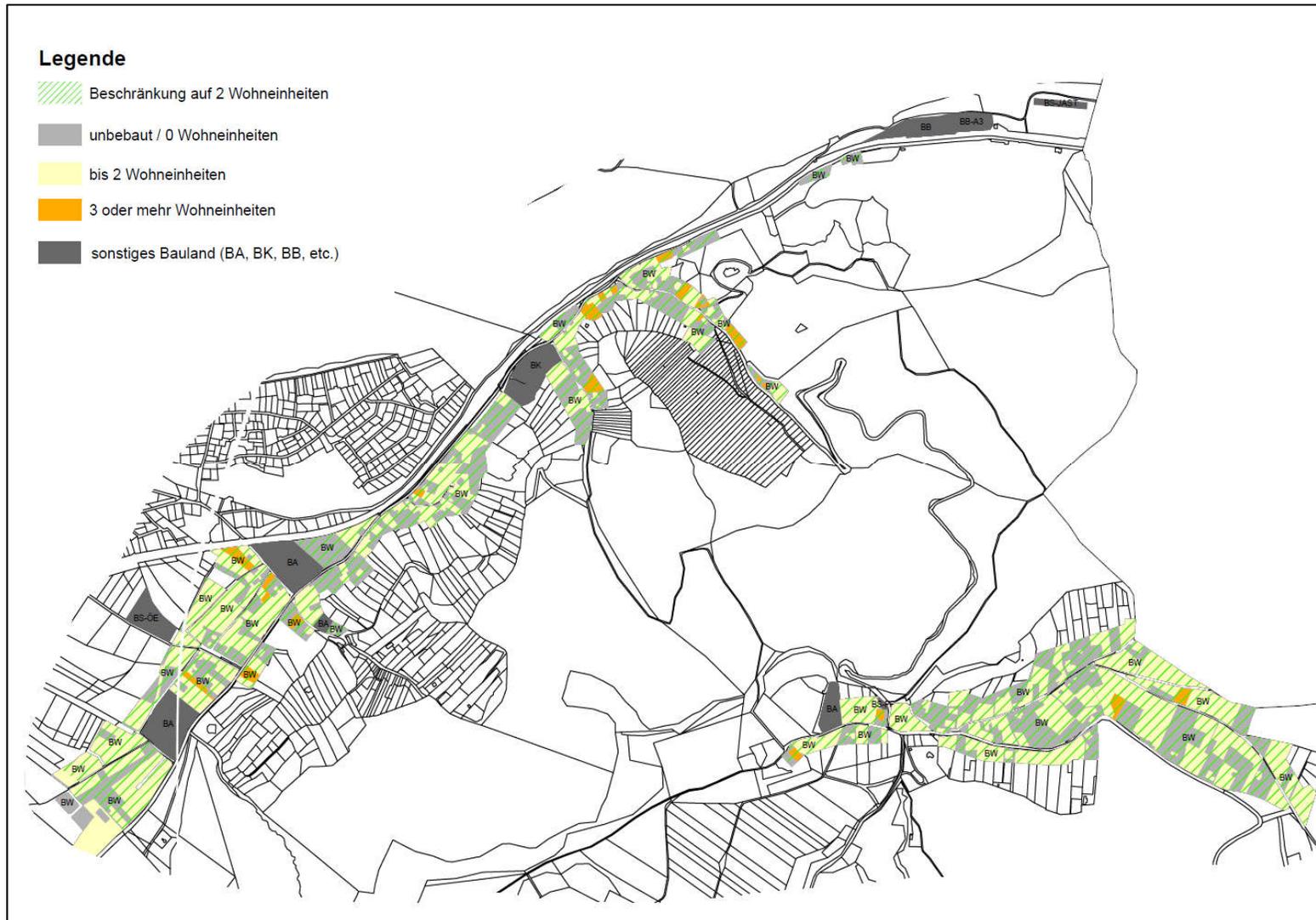
Quelle: Marktgemeinde St. Andrä-Wördern (GWR-Daten), eigene Darstellung.

Abbildung 3: Verteilung der Wohneinheiten KG Hintersdorf und Festlegung 2 Wohneinheiten



Quelle: Marktgemeinde St. Andrä-Wördern (GWR-Daten), eigene Darstellung.

Abbildung 4: Verteilung der Wohneinheiten KG Altenberg, KG Greifenstein, KG Hadersfeld und Festlegung 2 Wohneinheiten



Quelle: Quelle: Marktgemeinde St. Andrä-Wördern (GWR-Daten), eigene Darstellung.

In Altenberg und Greifenstein befinden sich zum Großteil ebenfalls 1 oder 2 Wohneinheiten je Grundstück, teilweise jedoch auch Grundstücke mit 3 oder mehr Wohneinheiten. Abbildung 5: Wohneinheiten „Friedhofsiedlung“ und Festlegung 2 Wohneinheiten

Abbildung 6: Verteilung der Wohneinheiten "Friedhofsiedlung" und Festlegung 2 Wohneinheiten



Quelle: Marktgemeinde St. Andrä-Wördern (GWR-Daten), eigene Darstellung.

In der „Friedhofsiedlung“ befinden sich lediglich vier Grundstücke, die lt. Analyse mehr als 2 Wohneinheiten aufweisen. Alle anderen Grundstücke sind mit 1 oder 2 Wohneinheiten bebaut.

In Abstimmung mit den Gemeindevertretern wurde festgehalten, dass trotz der vereinzelt Überschreitung hinsichtlich der Wohneinheiten, keine Ausnahmen getroffen werden sollen und somit das gesamte Bauland-Wohngebiet in den o.a. Gebieten mit der Beschränkung auf „maximal 2 Wohneinheiten“ versehen werden soll.

In den oben angeführten Gebieten (gepl. BW-2WE) wird entsprechend dem NÖ Raumordnungsgesetz eine Ausnahmeregelung für jene Gebäudeeigentümer, die die Beschränkung auf „max. 2 Wohneinheiten“ erst nach der Erteilung der Baubewilligung getroffen hat, gelten. In diesen Fällen wird in solchen Gebäuden die Erweiterung um eine Wohneinheit mehr als gemäß dem Widmungszusatz zulässig sein. Diese „zusätzliche“ Wohneinheit darf jedoch lediglich im Rahmen der bestehenden Gebäudehülle (ausgenommen Gaupen) errichtet werden, und es dürfen dabei höchstens insgesamt drei Wohneinheiten je Grundstück geschaffen werden.

Die Festlegung „BW-2WE“ hat bei bestehenden Gebäuden ab 3 Wohneinheiten (z.B. Mehrfamilienhäuser) zur Folge, dass die (baubehördlich bewilligte) Anzahl der Wohneinheiten jedenfalls nicht mehr erhöht werden darf. Diese Gebäude können weiterhin in ihrem Bestand erhalten und saniert werden bzw. die Anzahl der Wohneinheiten beibehalten werden. Bauliche Maßnahmen bei solchen Gebäude sind nur dann zulässig, wenn dadurch keine weitere Wohneinheit geschaffen wird. Wird ein solches Gebäude abgebrochen oder durch ein Elementarereignis zerstört, ist bei Neuerrichtung eines Gebäudes darauf zu achten, dass insgesamt „maximal 2 Wohneinheiten“ auf dem Grundstück geschaffen werden dürfen.

2.1.3 Änderungsanlass

Änderungsanlass für die gegenständliche Änderung ist eine wesentliche Änderung der Grundlagen, die sich aus der Änderung des Raumordnungsgesetzes im Rahmen des erlassenen NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 ergibt. Im Zuge der 23. Novelle des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976 wurde die Möglichkeit zur Beschränkung von Wohneinheiten auf einem Grundstück geschaffen.

Durch die gesetzliche Legitimierung der Festlegung des Zusatzes „maximal 2 Wohneinheiten“ haben sich die Grundlagen für die Festlegungen des Örtlichen Raumordnungsprogrammes und die Umsetzung der siedlungsstrukturellen Entwicklung in Wohngebieten wesentlich geändert.

Ein weiterer Änderungsanlass für die gegenständliche Änderung ist eine wesentliche Änderung der Grundlagen, die sich aus dem immer stärker werdenden Siedlungsdruck auf die Marktgemeinde St. Andrä-Wördern ergibt.

Zusätzlich leistet die ggst. Änderung einen Beitrag zur Erreichung der im ÖEK festgelegten Ziele.

2.1.4 Ziel

Ziel der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplans ist die Sicherung des strukturellen Charakters und der Wohnqualität der bestehenden Wohngebiete im Gemeindegebiet von St. Andrä-Wördern (ausgenommen Hauptorte St. Andrä ohne „Friedhofsiedlung“ und Wördern) durch die Regelung einer Innenverdichtung mit Maß und Ziel. Dabei sollen auch die Ziele des Örtlichen Entwicklungskonzeptes im Hinblick auf die hohe Wohnstandortqualität und das angestrebte Szenario „Gebremstes Wachstum“ hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung sowie die Konzentration des Großteils der Bevölkerungsentwicklung in den Hauptorten umgesetzt werden.

2.1.5 Maßnahme

Sämtliche, als Bauland-Wohngebiet (BW) gewidmeten Bereiche in den Katastralgemeinden Altenberg, Greifenstein, Hadersfeld, Hintersdorf und Kirchbach, sowie der „Friedhofsiedlung“ (KG St. Andrä; siehe Plandarstellung), werden mit der Zusatzbezeichnung „maximal 2 Wohneinheiten“ (BW-2WE) versehen.

3 Rechtliche Vorgaben gemäß NÖ Raumordnungsgesetz

3.1 Änderungsanlass

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern wird gemäß den folgenden Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 (NÖ ROG 2014) in der derzeit geltenden Fassung, abgeändert (Änderungsanlass):

§ 25 (1) NÖ ROG 2014

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,*
- *wenn dies zur Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten dient.*

3.2 Planungsrichtlinien und Leitziele

Die geplante Änderung des Flächenwidmungsplans entspricht folgenden Planungsrichtlinien des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 (NÖ ROG 2014) in der derzeit geltenden Fassung:

§ 14 (2) NÖ ROG 2014:

Bei der Erstellung von Flächenwidmungsplänen ist unter Berücksichtigung der überörtlichen Planungen auf folgende Planungsrichtlinien Bedacht zu nehmen:

- *Bei der Festlegung von Widmungsarten ist auf strukturelle und kulturelle Gegebenheiten sowie das Orts- und Landschaftsbild, insbesondere in historisch oder künstlerisch wertvollen Bereichen, Bedacht zu nehmen.*

Bei der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplans wurden folgende Leitziele des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 (NÖ ROG 2014) in der derzeit geltenden Fassung, berücksichtigt:

§1 (2) NÖ ROG 2014:

3. *Besondere Leitziele für die örtliche Raumordnung:*

k) Erhaltung und Entwicklung der besonderen Eigenart und kulturellen Ausprägung der Dörfer und Städte. Bestmögliche Nutzung der bestehenden Siedlung (insbesondere die Stadt- und Ortskerne) durch geeignete Maßnahmen (Stadt- und Dorferneuerung).

4 Flächenbilanz

Aufgrund der geplanten Abänderungen bzw. der Festlegung einer Zusatzbezeichnung ergeben sich keine Änderungen der Baulandflächen.

5 Zusammenfassung

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern, KG Altenberg, KG Greifenstein, KG Hadersfeld, KG Hintersdorf, KG Kirchbach und KG St. Andrä, wird somit, unter Hinweis auf die Grundlagenforschung, wegen wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen sowie zur Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes, geändert.

Wien, 17. Jänner 2018, Seebacher/LU
GZ G18132/F46

Büro Dr. Paula ZT-GmbH