

**Marktgemeinde St. Andrä-Wördern**  
**KG Greifenstein, KG Hadersfeld, KG St. Andrä, KG Wördern**  
**Flächenwidmungsplan - 42. Änderung**  
**Bebauungsplan - 46. Änderung**  
**Erläuterungsbericht**

## **1 Ausgangssituation**

In der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern stehen der Flächenwidmungsplan in der Fassung der 41. Änderung (Gemeinderatsbeschluss vom 22. März 2013) und der Bebauungsplan in der Fassung der 45. Änderung (Gemeinderatsbeschluss vom 28. März 2014) in Rechtskraft.

Die 40. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes (Örtliches Entwicklungskonzept) wurde im Mai 2014 vom Gemeinderat beschlossen und zur Begutachtung dem Amt der NÖ Landesregierung vorgelegt.

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

<b>42. Änderung FWP</b>	<b>46. Änderung BEB</b>	<b>Bereich</b>
ÄP 1 (Blatt Nr. 3)	ÄP 1 (Blatt Nr. 7536-28/2)	Baulandtausch, Grünlandwidmung, Geb Widmung, KG Greifenstein
ÄP 2 (Blatt Nr. 5)	ÄP 2 (Blatt Nr. 7536-33/4)	Kleingarten Nibelungenring/Donaustraße, KG Wördern
ÄP 3 (Blatt Nr. 5)	ÄP 3 (Blatt Nr. 7436-48/4, 7536-41/3)	Straßenabschrägung Apfelgasse/Flachplatz und Verkehrsfläche Kirchenweg/Nussgasse KG St. Andrä
ÄP 4 (Blatt Nr. 6)	ÄP 4 (Blatt Nr. 7536-36/4)	Feldgasse, KG Hadersfeld
ÄP 5 (Blatt Nr. 5)	ÄP 5 (Blatt Nr. 7536-33/4)	Straßenabschrägung Edmund-Eylser Straße/Siegfriedgasse KG Wördern
ÄP 6 (Blatt Nr. 5)	ÄP 6 (Blatt Nr. 7536-34/4)	Wohngebiet Blumengasse, KG Wördern
ÄP 7 (Blatt Nr. 7)		Geb Widmung, KG St. Andrä
	ÄP 7 (Blatt Nr. 7536-34/3, 7536-42/1, 7536-42/2)	Dichteformel Bereich zw. Amselgasse/Greifensteinerstraße, KG Wördern
	ÄP 8 (Blatt Nr. 7536-42/1)	Bebauungsweise Greifensteinerstraße (Abschnitt zw. Hötzendorfgasse/Schlossgasse), KG Wördern

Im Zuge des SUP-Screenings wurde festgestellt, dass durch die 42. Änderung des Flächenwidmungsplans, bei fast allen Änderungspunkten keine wesentlichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind (Ausnahme Änderungspunkt 7). Im Zuge des SUP-Scopings wurde das Thema Rutschbereiche als Untersuchungsrahmen für die Strategische Umweltprüfung (SUP) des Änderungspunktes 7 festgestellt. Eine Rückmeldung der Umweltbehörde bezüglich der Nachvollziehbarkeit der Begründung der Gemeinde hinsichtlich der Durchführung der Strategischen Umweltprüfung liegt noch nicht vor.

## **2 Grundlagenforschung**

### **2.1 Baulandtausch, Grünlandwidmung, Geb Widmung, KG Greifenstein**

#### **Flächenwidmungsplan**

Im östlichen Bereich der KG Greifenstein, ans Ortsgebiet von Höflein an der Donau (Stadtgemeinde Klosterneuburg) angrenzend, befindet sich das interkulturelle Wohnheim der ÖJAB (ÖJAB-Heim). Das Areal ist als BS-Jungarbeiter- u. Studentenheim gewidmet und von einer flächigen Siedlungsgrenze lt. Regionalem Raumordnungsprogramm nördliches Wiener Umland (RegROP) umschlossen.

Am bestehenden Standort des ÖJAB-Heims soll die Errichtung zeitgemäßer Wohn- und Schulungsräume auf Grundlage eines Bebauungskonzepts ermöglicht werden. Laut RegROP darf die Baulandmenge im von einer flächigen Siedlungsgrenze umschlossenen Areal nicht vergrößert werden, das Widmen einer neuen Baulandfläche unter gleichzeitiger Rückwidmung einer gleich großen Fläche ist jedoch möglich. Aus diesem Grund soll ein Baulandtausch (Änderung der Baulandkonfiguration) am ggst. Areal auf Grundlage eines Bebauungskonzepts stattfinden, um so die Errichtung zeitgemäßer Wohn- und Schulungsräume zu ermöglichen. Mit der Änderung der Baulandkonfiguration wird im Flächenwidmungsplan der Gemeinde auch die Siedlungsgrenze lt. RegROP an die geplante Baulandgrenze angeglichen.

Der das ÖJAB-Heim umgebende Bereich ist derzeit als Grünland-Kleingärten (Gkg) gewidmet. Mit Ausnahme von Teilen des Grundstücks Nr. 283 wird dieser gegenwärtig jedoch nicht für Kleingärten genutzt bzw. strebt die Gemeinde hier keine Nutzung als Kleingartenanlage mehr an. Die Gkg-Widmung soll daher auf den Bestand, und dadurch um rd. 2,5 ha reduziert werden. Der zum ÖJAB-Heim gehörige Außenbereich, welcher teilweise als Natur-Schaugarten genutzt wird, soll im Sinne einer privaten Parkanlage als Grünland-Park (Gp) festgelegt werden. Die Randbereiche zur Donau und Bahn, welche teilweise bewaldet sind, sollen als Grünland-Ödland/Ökofläche (Gö) gewidmet werden.

Die am Grundstück Nr. 226 festgelegte öffentliche Verkehrsfläche (Vö), welche kein öffentliches Gut darstellt, dient im Bereich des ÖJAB-Heims lediglich der Erschließung des als Bauland-Sondergebiet gewidmeten Bereichs. Im Zuge der gegenständlichen Änderung soll diese daher als private Verkehrsfläche (Vp) gewidmet werden.

Im Bereich der Franz-Josefs-Bahn befindet sich auf der Bauparzelle Nr. .53 das ehemalige Bahnwärterhaus, welches einen Altbestand darstellt und seit jeher der Wohnnutzung dient. Es handelt sich um ein ganzjährig bewohnbares, mit allen Sanitären- und Heizungseinrichtungen ausgestattetes Objekt. Das Grundstück wird nicht direkt über öffentliches Gut erschlossen, die Erreichbarkeit für Einsatzfahrzeuge ist jedoch gegeben. Die Abwasserentsorgung ist in Form einer Senkgrube gewährleistet (vgl. beiliegendes Geb-Formblatt).

Das Areal ist im Flächenwidmungsplan derzeit als öffentliche Bahnfläche ausgewiesen, wird jedoch nicht als Verkehrsfläche genutzt. Das gegenständliche Areal soll daher, wie der benachbarte Bereich, als Grünland-Ödland/Ökofläche (Gö) gewidmet werden. Das bestehende, ehemalige Bahnwärterhaus soll als erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb G4) gewidmet und dessen Nutzung somit langfristig gesichert werden. Aufgrund der Lage an der Bahntrasse der Franz-Josefs-Bahn und der hier bestehenden Lärmbelastung soll die Bebaubarkeit auf den Bestand des Bahnwärterhauses begrenzt werden. Die verbaute Fläche des Hauptgebäudes soll daher auf maximal 85 m<sup>2</sup> beschränkt werden.

Das ÖJAB-Heim und das ehemalige Bahnwärterhaus liegen im Nahbereich der Franz-Josefs-Bahn. Das ÖJAB-Heim ist durch eine Waldfläche von der tieferliegenden Bahntrasse abgegrenzt und liegt im direkten Anschluss an das Wohnbauland von Höflein an der Donau (Stadtgemeinde Klosterneuburg), welches dort bis an die Bahntrasse reicht. Die am betroffenen Standort bestehende Lärmbelastung entspricht also dem tatsächlichen ortsüblichen Ausmaß. Da es sich bei der geplanten Änderung lediglich um eine Änderung der Baulandkonfiguration und keine Widmung von zusätzlichen Baulandflächen handelt liegt ein berücksichtigungswürdiges öffentliches Interesse vor. Die Leitziele nach § 1 (2) NÖ ROG idgF. wurden berücksichtigt. Im Bereich des geplanten Bauland-Sondergebiets ist demnach eine Abweichung der Lärmimmissionen von den Höchstwerten (lt. § 3 (5) der Verordnung über die Bestimmung des äquivalenten Dauerschallpegels bei Baulandwidmungen idgF.) zulässig. Das ehemalige Bahnwärterhaus dient schon seit jeher der Wohnnutzung und soll langfristig gesichert werden. Durch die Geb-Widmung mit einer Beschränkung der verbauten Fläche des Hauptgebäudes auf maximal 85 m<sup>2</sup> ist somit keine zusätzliche Lärmbelastung gegeben.

Standortgefahren wie Altlasten und Verdachtsflächen liegen im gegenständlichen Umwidmungsbereich lt. Umweltbundesamt nicht vor. Eine mangelnde Baulandeignung gemäß § 15 (3,5) NÖ ROG 1976 ist nicht gegeben.

### **Bebauungsplan**

Im rechtsgültigen Bebauungsplan sind für das Areal keine Bebauungsbestimmungen festgelegt. Im Zuge der ggst. Änderung soll, zur Herstellung der Plankonformität, der Bebauungsplan an den geänderten Flächenwidmungsplan angepasst werden (Kenntlichmachung der Flächenwidmung).

Im Bereich der vorgesehenen Bauland-Sondergebiet Widmung sollen im Zuge der gegenständlichen Änderung Bebauungsbestimmungen definiert werden. Die bestehende Bebauung im umgebenden Areal ist als inhomogen zu bezeichnen. Während östlich das Ortsgebiet von Höflein an der Donau mit einer kleinstrukturierten Einfamilienhausbebauung angrenzt ist der Bereich im Gemeindegebiet von St. Andrä-Wördern überwiegend unbebaut. Westlich im Nahbereich befindet sich das Strombauamt, welches größere Bebauungsstrukturen und 2-geschoßige Gebäude aufweist (siehe Abbildung 1).

**Abbildung 1: Orthophoto ÖJAB-Heim**



Quelle: NÖ Atlas, 2014.

Um am Standort des ÖJAB-Heims die Errichtung von zeitgemäßen Wohn- und Schulungsräumen zu ermöglichen und zugleich die Gebäudehöhe auf ein ortsbildverträgliches Maß zu beschränken sollen Bebauungsbestimmungen mit einer maximalen zulässigen Gebäudehöhe von 10 m und der offenen Bauweise „o“ neu festgelegt werden.

## **2.2 Kleingarten Nibelungenring/Donaustraße, KG Wördern**

### **Flächenwidmungsplan**

Im Ortsgebiet von Wördern besteht nördlich des Bahnhofs, auf Teilen des Grundstücks Nr. 1533/1, seit langem (erste Baubewilligung im Jahr 1983) eine ÖBB-Kleingartenanlage auf einer als öffentliche Eisenbahn (Bahn) kenntlichgemachten Fläche. Das Areal ist überwiegend von Bauland-Wohngebiet umgeben. An der schmalen Ostseite grenzt unmittelbar ein Sportplatz an. Südlich der benachbarten Bahntrasse befindet sich ebenfalls Bauland-Wohngebiet.

Der gegenständliche Bereich befindet sich im Besitz der ÖBB, den Generalpächter stellt der Verband der ÖBB-Landwirtschaft dar. Aktuell ist die Fläche in rund 29 Pachtflächen unterteilt, welche überwiegend bebaut sind. Die bestehenden Gebäude wurden durch die Gemeinde St. Andrä-Wördern baurechtlich bewilligt.

Im Örtlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern, welches im Mai 2014 beschlossen wurde, ist für das gegenständliche Areal das Prüfen anderer Widmungsarten zum Sichern der bestehenden Kleingartenhütten auf den Bahnflächen vorgesehen, da die Widmung als öffentliche Eisenbahn, aufgrund der vorherrschenden Bebauung und dem langen Bestehen der ÖBB-Kleingartenanlage, nicht der maßgeblichen Nutzung entspricht.

Im Zuge der Prüfung wurden Bauland-Wohngebiet, Bauland-Sondergebiet sowie Grünland-Kleingärten als mögliche Widmungsarten näher betrachtet. Die Nullvariante (bestehende Widmung als öffentliche Eisenbahn beibehalten) wurde nicht untersucht, da hierdurch dem Ziel des ÖEKs (Sichern der bestehenden Kleingartenhütten) nicht entsprochen wird. Eine Baulandwidmung (BW, BS) wird seitens der Gemeinde am gegenständlichen Standort, zur Hintanhaltung möglicher Begehrlichkeiten der Grundstückseigentümer, nicht angestrebt, da die Entwicklung eines Wohngebiets direkt an der Bahntrasse auf jeden Fall vermieden werden soll.

Das betroffenen Areal soll auch in Zukunft, im Sinne der bestehenden ÖBB-Kleingartenanlage, als Kleingartenanlage genutzt werden. Hierdurch wird des Weiteren einem vorliegenden Widmungsansuchen des Generalpächters Verband der ÖBB-Landwirtschaft entsprochen. Die betroffenen Teile des Grundstücks Nr. 1533/1, KG Wördern, sollen daher von derzeit öffentliche Eisenbahn in Grünland-Kleingärten (Gkg) umgewidmet werden.

Laut dem § 3 des NÖ Kleingartengesetzes idGF. setzt die Festlegung der Widmungsart Grünland-Kleingärten einen regionalen Bedarf voraus, welcher jedoch nicht weiter definiert ist. Im gegenständlichen Bereich ist der Bedarf an einer Kleingartenanlage durch die langjährig bestehende ÖBB-Kleingartenanlage bereits gegeben. Dennoch wird in weiterer Folge ein vereinfachter Nachweis über den regionalen Bedarf erbracht.

Eine gängige Herangehensweise zur Ermittlung des regionalen Bedarfs stellt die Festlegung eines Einzugsbereichs von 5 km rund um die geplante Umwidmung dar. Dies ist jene Entfernung, die mit dem Fahrrad in weniger als 30 Minuten zurückgelegt werden kann und somit eine häufige Nutzung des Kleingartens ermöglicht. Für den Nachweis werden die bestehenden als Grünland-Kleingärten gewidmeten Flächen der Gemeinde St. Andrä-Wördern und ihrer Nachbargemeinden südlich der Donau betrachtet und anschließend, je nach Notwendigkeit, die gartenlosen Wohnungen erhoben.

Im Gemeindegebiet von St. Andrä-Wördern befindet sich lediglich in der KG Greifenstein eine als Grünland-Kleingärten gewidmete Fläche. Im Zuge der gegenständlichen Änderung soll diese auf ihren tatsächlichen Bestand reduziert werden (siehe Änderungspunkt 1) und bietet (unter Einbeziehung der geplanten Umwidmung) Platz für rd. 15 Kleingärten unter Berücksichtigung von Wegen und Gemeinschaftsanlagen.

In den benachbarten Gemeinden Zeiselmauer-Wolfpassing und Muckendorf-Wipfing befinden sich keine als Grünland-Kleingärten gewidmeten Bereiche. In der Gemeinde Königstetten liegt eine als Grünland-Kleingärten gewidmete Fläche im Bereich des Aspangweges, welche jedoch mehr als 5 km vom gegenständlichen Areal entfernt ist. Im Gemeindegebiet von Klosterneuburg befinden sich mehrere als Grünland-Kleingärten gewidmete Flächen, welche überwiegend im Bereich der Donau (Strandbadsiedlung, Rollfährer, etc.) und somit außerhalb des Einzugsgebietes der geplanten Kleingartenwidmung in St. Andrä-Wördern liegen. Lediglich eine kleinere als Grünland-Kleingärten gewidmete Fläche in der KG Gugging kommt innerhalb des Einzugsbereichs zu liegen (rd. 15 mögliche Kleingärten).

In Summe liegen im definierten Einzugsbereich von **5 km** um die geplante Kleingartenanlage als Grünland-Kleingärten gewidmete Flächen, welche Platz für rd. **30 Kleingärten** bieten.

Aufgrund der Führung eines vereinfachten Nachweises wurden die gartenlosen Wohnungen lediglich für die **KG Wördern** und nicht für den gesamten Einzugsbereich erhoben. Hier sind laut Auskunft der Gemeinde **540 gartenlose Wohnungen** vorhanden.

Stellt man die gartenlosen Wohnungen der KG Wördern den bestehenden Kleingärten im Einzugsbereich gegenüber erhält man alleine für die KG Wördern einen verbleibenden Bedarf von rd. 24 Kleingärten (bei einem Verhältnis von zehn gartenlosen Wohnungen auf einen Kleingarten).

Aufgrund des geringen Ausmaßes an als Grünland-Kleingärten gewidmeten Flächen im Einzugsbereich von 5 km (rd. 30 mögliche Kleingärten) sowie der großen Anzahl an gartenlosen Wohnungen (540 gartenlose Wohnungen alleine in der KG Wördern) ist der regionale Bedarf an der Widmung Grünland-Kleingärten am geplanten Standort gegeben. Darüber hinaus wird das geplante Umwidmungsareal schon seit langem als ÖBB-Kleingartenanlage genutzt, was den Bedarf an einer Kleingartenanlage am gegenständlichen Standort bereits nachweist.

Die geplante Widmung Grünland-Kleingärten liegt inmitten des verbauten Ortsgebiets von Wördern, was die schnelle Erreichbarkeit aus den umliegenden Siedlungsgebieten (gartenlosen Wohnungen) und somit eine möglichst häufige Nutzung der Kleingärten ermöglicht.

Die im NÖ Kleingartengesetz idgF. definierten Vorgaben für eine Kleingartenanlage sind am gegenständlichen Areal bereits teilweise erfüllt. Der betroffene Bereich grenzt unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen an. Jene Pachtflächen, die nicht direkt an einer öffentlichen Verkehrsfläche zu liegen kommen sind durch mindestens 3 m breite Hauptwege angeschlossen, welche mit Einsatzfahrzeugen befahren werden können. Der Anschluss an das Ver- und Entsorgungsnetz ist bereits großteils gegeben. Gemeinschaftsanlagen sowie gemeinsame Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge sind noch nicht vorhanden, jedoch herstellbar.

Waldflächen oder naturräumliche Besonderheiten werden von der Änderung nicht berührt. Standortgefahren wie Altlasten und Verdachtsflächen liegen im gegenständlichen Umwidmungsbereich lt. Umweltbundesamt nicht vor.

Die geplante Umwidmungsfläche liegt als ÖBB-Kleingartenanlage historisch bedingt auf einer Fläche der ÖBB und somit im direkten Anschluss an die Bahntrasse der Franz-Josefs-Bahn. Das gegenständliche Areal ist fast vollständig von Bauland-Wohngebiet umgeben und auch südlich der Bahntrasse grenzt Bauland-Wohngebiet direkt an die Franz-Josefs-Bahn an. Die am betroffenen Standort bestehende Lärmbelastung entspricht also dem tatsächlichen ortsüblichen Ausmaß. Da es sich bei der geplanten Änderung um die Schließung einer Baulandlücke handelt liegt ein berücksichtigungswürdiges öffentliches Interesse vor. Die Leitziele nach § 1 (2) NÖ ROG idgF. wurden berücksichtigt. Im Bereich der geplanten Gkg-Widmung wäre demnach im Zuge einer Baulandwidmung eine Abweichung der Lärmimmissionen von den Höchstwerten (lt. § 3 (5) der Verordnung über die Bestimmung des äquivalenten Dauerschallpegels bei Baulandwidmungen idgF.) zulässig. Da für eine lediglich zeitweise genutzte Kleingartenanlage keine höheren Schutzansprüche zu stellen sind als für ein Wohngebiet ist auch eine Kleingartenwidmung am vorgesehenen Standort als zulässig anzusehen.

### **Bebauungsplan**

Im rechtsgültigen Bebauungsplan sind für das Areal keine Bebauungsbestimmungen festgelegt. Im Zuge der ggst. Änderung soll, zur Herstellung der Plankonformität, der Bebauungsplan an den geänderten Flächenwidmungsplan angepasst werden (Kenntlichmachung der Flächenwidmung).

## **2.3 Straßenabschrägung Apfelgasse/Flachsplatz und Verkehrsfläche Kirchenweg/Nussgasse, KG St. Andrä<sup>1</sup>**

### **Flächenwidmungsplan**

In der KG St. Andrä ist derzeit an der Kreuzung Apfelgasse/Flachsplatz im Bereich des Grundstücks Nr. 847 im Flächenwidmungsplan eine Straßenabschrägung vorgesehen. Die öffentliche Verkehrsfläche (Grundstück Nr. 977) weist im Bereich des Flachsplatzes eine Breite von rd. 16 m auf und wird nur teilweise als Fahrbahn genutzt (siehe Abbildung 2).

---

<sup>1</sup> Die im Vorentwurf sowie den Screening/Scoping-Unterlagen als Änderungspunkt 3 und 8 dargestellten Änderungen wurden im Entwurf zu einem gemeinsamen Änderungspunkt 3 zusammengefasst.

**Abbildung 2: Orthophoto Apfelgasse/Flachplatz**



Quelle: NÖ Atlas, 2014.

Die in der Widmung vorgesehene Straßenabschrägung ist, aufgrund der Platzsituation, aus verkehrstechnischen Gründen nicht erforderlich und kann daher entfallen. Die Widmungsgrenze zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Bauland-Wohngebiet soll an die Grundstücksgrenze angepasst werden.

In der KG St. Andrä verlaufen im Bereich des Friedhofes die Nussgasse bzw. der Kirchenweg, welche im Flächenwidmungsplan als öffentliche Verkehrsfläche (Vö) ausgewiesen sind. Im Bereich des Kirchenwegs befindet sich nördlich des Friedhofes ein Parkplatz, welcher ebenfalls als Vö gewidmet ist.

Im Norden des Friedhofs im Bereich des bestehenden Parkplatzes soll die Widmungsgrenze an die DKM 2014 bzw. den Naturstand angepasst und somit Teile des Grundstücks Nr. 117 von derzeit öffentliche Verkehrsfläche (Vö) in Grünland-Friedhöfe (G++) umgewidmet werden. Für den nördlichen Straßenabschnitt der Nussgasse liegt ein Teilungsentwurf (DI Pauler, Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen, GZ 4370; siehe Anlagen) vor. Die Widmungsgrenze soll im betroffenen Bereich an diesen bzw. den Naturstand angepasst werden.

Durch die geplanten Maßnahmen entstehen keine negativen Auswirkungen auf den fließenden Verkehr. Eine funktionsgerechte Erschließung bleibt weiterhin aufrecht.

### **Bebauungsplan**

Die Bebauungsbestimmungen sowie Straßen- und Baufluchtlinien sollen an die abgeänderte öffentliche Verkehrsfläche angepasst werden.

## **2.4 Feldgasse, KG Hadersfeld**

### **Flächenwidmungsplan**

In einem Straßenabschnitt der Feldgasse im Bereich der Grundstücke Nr. 16/1, 16/3, 16/4, 17/2 und 17/3, KG Hadersfeld, wird eine Anpassung der gewidmeten öffentlichen Verkehrsfläche unter Berücksichtigung einer Mauer, technischen Einbauten sowie des Geländes angestrebt.

Im Zuge der gegenständlichen Änderung soll daher die Widmungsgrenze der öffentlichen Verkehrsfläche der Feldgasse im Bereich der Grundstücke Nr. 16/1, 16/3, 16/4, 17/2 und 17/3 an den Naturstand (bestehende Mauer, Gelände, technische Einbauten) angepasst werden.

Die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche wird dadurch im gegenständlichen Bereich punktuell auf rd. 5,5 m reduziert, liegt jedoch im überwiegenden Teil des Änderungsbereiches weiterhin bei über 6 m. Es sind somit keine Auswirkungen auf den fließenden Verkehr gegeben. Eine funktionsgerechte Erschließung bleibt weiterhin aufrecht.

Im RegROP nördliches Wiener Umland ist für das gesamte Ortsgebiet eine flächige Siedlungsgrenze festgelegt. Die bereits gewidmete Baulandmenge (einschließlich allfälliger Verkehrsflächen) darf hier nicht vergrößert werden. Die geplante Änderung der Flächenwidmung bzw. der Straßenbreite befindet sich innerhalb des Ortsgebiets, weshalb sie zu keiner Vergrößerung der im RegROP definierten „Baulandmenge“ führt.

### **Bebauungsplan**

Die Bebauungsbestimmungen sowie Straßen- und Baufluchtlinien sollen an die abgeänderte öffentliche Verkehrsfläche angepasst werden.

## **2.5 Straßenabschrägung Edmund-Eylser Straße/Siegfriedgasse, KG Wördern**

### **Flächenwidmungsplan**

An der Edmund-Eylser Straße im Ortsgebiet von Wördern sind im Flächenwidmungsplan im Bereich der Grundstücke Nr. 859/6 und 859/110, KG Wördern, Straßenabschrägungen im Kreuzungsbereich vorgesehen. Die Reduktion dieser Straßenabschrägungen auf das verkehrstechnisch erforderliche Maß von 1 m Kathetenlänge wurde dem Grundstückseigentümer seitens der Gemeinde bereits im Jahr 1999 zugesichert. Bei der damals großräumig durchgeführten Überarbeitung der Verkehrsflächen wurde der von der geplanten Änderung betroffene Bereich jedoch übersehen und soll nun im Zuge der gegenständlichen Änderung berücksichtigt werden.

Die in der Widmung im Bereich der Grundstücke Nr. 859/6 und 859/110, KG Wördern, vorgesehene Straßenabschrägung soll somit auf eine Kathetenlänge von 1 m reduziert werden.

## **Bebauungsplan**

Die Straßenfluchtlinien sollen an die abgeänderte öffentliche Verkehrsfläche angepasst werden.

### **2.6 Wohngebiet Blumengasse, KG Wördern**

#### **Flächenwidmungsplan**

Am südwestlichen Ortsende von Altenberg, an der Grenze zur KG Wördern, befindet sich ein als Bauland-Wohngebiet gewidmetes Siedlungsgebiet, das durch die Blumengasse erschlossen wird. Die Abgrenzung der freien Landschaft zum Siedlungsgebiet wird durch einen als Grünland-Grüngürtel Siedlungsrand (Ggü-Siedlungsrand) gewidmeten Streifen gewährleistet. Im Bereich zwischen Blumengasse und L 118 liegt das Grundstück Nr. 297/1, KG Altenberg, welches als Bauland-Wohngebiet gewidmet ist, jedoch keinen Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche aufweist.

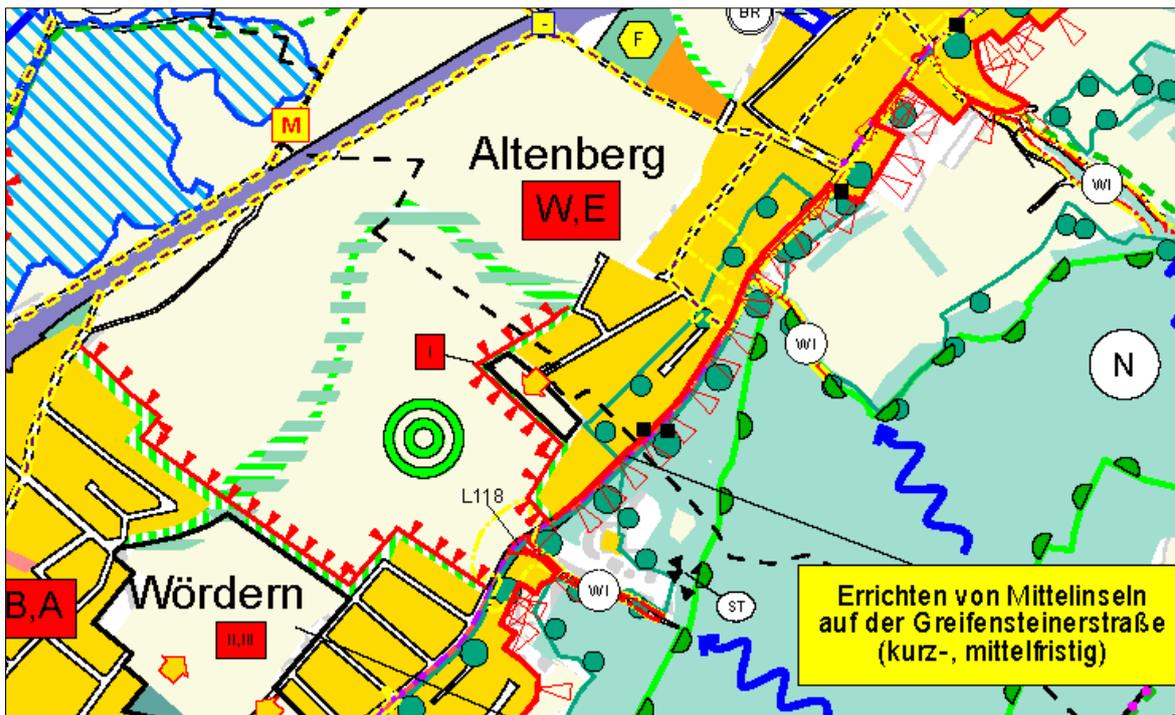
Im Zuge der ggst. Änderung soll das Bauland in Verlängerung der Blumengasse im Ausmaß einer Baulandtiefe erweitert und somit eine bessere Ausnutzbarkeit der bestehenden technischen Infrastruktur erreicht werden. Die Verfügbarkeit der betroffenen Grundstücke wird durch das Abschließen von Baulandverträgen mit den Grundstückseigentümern sichergestellt. Die Verkehrserschließung des Erweiterungsgebiets soll derart festgelegt werden, dass eine Erschließung des Grundstücks Nr. 297/1 ebenfalls gewährleistet wird. Darüber hinaus soll eine etwaige langfristige Baulanderweiterung in Richtung Westen sichergestellt werden. Der gewidmete Grüngürtel soll an die neue Baulandgrenze verlegt, und somit die Abgrenzung zur freien Landschaft weiterhin gesichert, werden.

Die ggst. Erweiterung entspricht den Zielfestlegungen des im Mai 2014 beschlossenen Örtlichen Entwicklungskonzepts (ÖEK). In diesem ist das Areal als kurzfristige Erweiterungsfläche festgelegt. Um jedoch das Zusammenwachsen der Ortschaften Altenberg und Wördern zu verhindern wurde im Anschluss daran eine Siedlungsgrenze der Gemeinde definiert.

Um eine kurzfristige, verfügbare Baulanderweiterung im Sinne des ÖEKs sowie die Erschließung des bereits gewidmeten Grundstücks Nr. 297/1, KG Altenberg, zu ermöglichen sollen Teile der Grundstücke Nr. 633 und 635, KG Wördern, als Bauland-Wohngebiet, öffentliche Verkehrsfläche und Grünland-Grüngürtel Siedlungsrand gewidmet werden.

Das Widmungsareal grenzt direkt an gewidmetes Wohnbauland an. Ein Anschluss an das öffentliche Gut sowie an das Leitungsnetz zur Ver- und Entsorgung sind vorhanden. Waldflächen oder naturräumliche Besonderheiten werden von der Änderung nicht berührt. Standortgefahren wie Altlasten und Verdachtsflächen liegen im gegenständlichen Umwidmungsbereich lt. Umweltbundesamt nicht vor. Eine mangelnde Baulandeignung gemäß § 15 (3,5) NÖ ROG 1976 liegt nicht vor.

Abbildung 3: Entwicklungskonzept, Marktgemeinde St. Andrä-Wördern (Ausschnitt)



Quelle: Marktgemeinde St. Andrä-Wördern: Örtliches Entwicklungskonzept, 40. Änderung - Beschluss, April 2014.

Im ggst. Areal befindet sich eine landwirtschaftliche Vorrangzone lt. Regionalen Raumordnungsprogramm nördliches Wiener Umland (RegROP). Da diese in der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern, außerhalb des Baulandes und der Wienerwaldhänge, beinahe flächendeckend festgelegt ist, ist eine Prüfung von alternativen Standorten nicht zielführend. Aufgrund des geringen Flächenausmaßes verbunden mit der dadurch möglichen infrastrukturellen Verbesserung ist die kleinflächige Baulanderweiterung fachlich begründet.

### **Bebauungsplan**

Aufgrund der geplanten Neuausweisung von Bauland sind Bebauungsbestimmungen für den ggst. Bereich zu definieren. Die Bebauungsbestimmungen sollen wie im angrenzenden Bauland-Wohngebiet (Bebauungsdichte 30%, Bebauungsweise „o,k“, Bauklasse I,II) festgelegt werden, sodass sich die künftige Bebauung an die umgebende Bebauungsstruktur anpassen wird. Der Bauwuch soll, entsprechend dem angrenzenden Bauland, mit 3 m festgelegt werden. Die Verkehrsfläche soll mit einer Breite von 8,5 m, bzw. 12,5 m im Bereich der Wendehammer, definiert werden.

## **2.7 Änderungspunkt 7: Flächenwidmungsplan / Bebauungsplan**

### **2.7.1 Flächenwidmungsplan: Geb Widmung, KG St. Andrä**

Auf dem Grundstück Nr. .210, KG St. Andrä, befindet sich ein erstmals im Jahr 1928 baubehördlich als „Gartenhaus“ bewilligtes Gebäude (Wienerstraße Nr. 11, vgl. beiliegendes Geb-Formblatt). Es handelt sich dabei um ein ganzjährig bewohnbares Objekt, welches Aufenthaltsräume und eine Küche besitzt. Das Gebäude stellt somit eindeutig kein Nebengebäude, aber auch kein Einfamilienhaus im klassischen Sinn, dar.

Im Bereich des gegenständlichen Objekts nördlich der Wienerstraße wurden bereits mehrere erhaltenswerte Gebäude im Grünland (Geb) im Zuge der ÖROP Erstellung im Jahr 1996 gewidmet. Das ggst. Gebäude wurde damals irrtümlicherweise als Nebengebäude (Hütte) des „Geb SA9“ eingetragen. Dies soll im Zuge der gegenständlichen Änderung berichtigt und das Objekt, welches Aufenthaltsräume besitzt, als „Freizeitwohnhaus Geb SA21“ mit einer Einschränkung der bebauten Fläche auf maximal 65 m<sup>2</sup> gewidmet werden. Die Bezeichnung als „Freizeitwohnhaus“ soll verdeutlichen, dass es sich hierbei um kein klassisches Einfamilienhaus handelt.

Das Grundstück wird nicht direkt über öffentliches Gut erschlossen, die Erreichbarkeit für Einsatzfahrzeuge ist jedoch gegeben. Die Abwasserentsorgung ist in Form einer Senkgrube gewährleistet.

Der gegenständliche Bereich ist in der Hinweiskarte für geogene Naturgefahren (Rutschprozesse) farblich ausgewiesen (gelbe Fläche). Es ist daher eine Vorbegutachtung (Lokalausweis) durch den Geologischen Dienst (Amt der NÖ Landesregierung) erforderlich. Laut vorliegender Stellungnahme sind am bestehenden Objekt sowie am Gelände keine Hinweise auf markante Bodenbewegungen erkennbar. Der Gemeinde sind des Weiteren keine Probleme oder Gefährdungen des gegenständlichen Objektes oder der umliegenden Objekte bekannt. Demzufolge kann davon ausgegangen werden, dass keine Gefährdungen im gegenständlichen Bereich bestehen (siehe auch Stellungnahme in der Anlage).

Das Gebäude befindet sich in sensibler Hanglage und im Landschaftsschutzgebiet Wienerwald. Das gegenständliche „Freizeitwohnhaus“ liegt nördlich direkt hinter dem dominierenden Wohnhaus „Geb SA9“ und ist von Bepflanzung umgeben (siehe Abbildung 4). Es ist somit in die Landschaft eingebunden und trotz der gegebenen Hanglage kaum einsehbar.

**Abbildung 4: Schrägluftbild, Bereich Wienerstraße Nr. 11**



Quelle: *bing.com/maps*, 2014.

Aufgrund der geringen Höhe sowie der gegebenen Lage und Einbindung in die Umgebung sind ausgehend von der geplanten Geb-Widmung keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie das Landschaftsschutzgebiet Wienerwald zu erwarten. Um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu vermeiden soll die bebaute Fläche auf maximal 65 m<sup>2</sup> beschränkt werden.

### **2.7.2 Bebauungsplan: Dichteformel Bereich zw. Amselgasse/Greifensteinerstraße, KG Wördern**

Das Siedlungsgebiet zwischen Amselgasse und Greifensteinerstraße am östlichen Ortsende von Wördern ist als Bauland-Wohngebiet mit der Wohndichteklasse a gewidmet. Das Areal ist bereits überwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut (siehe Abbildung 5).

**Abbildung 5: Orthophoto Amselgasse/Greifensteinerstraße**



Quelle: NÖ Atlas, 2014.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist für dieses Gebiet derzeit eine maximale Bebauungsdichte von 30% festgelegt.

Die Gemeinde hat sich zum Ziel gesetzt im gegenständlichen Areal die bestehende Bebauungsstruktur und -dichte zu bewahren. Eine übermäßige Innenverdichtung und großvolumige Wohnbauten sollen hintan gehalten werden. Die Errichtung von Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern soll auch auf großen Grundstücken (Zusammenlegung von Grundstücken) möglichst verhindert werden. Diese Maßnahmen sollen zum Schutz des Ortsbildes dienen.

Die Gemeinde strebt an, für das gegenständliche Areal die Bebauungsdichte nach einer bestimmten Formel mit einer zusätzlichen Festlegung einer maximal bebaubaren Fläche zu definieren. Konkret soll die nachstehende, von der Grundstücksgröße abhängige Bebauungsdichte („d“) in diesen Gebieten festgelegt werden:

Die Bebauungsdichte „d“ definiert die maximal bebaubare Fläche eines Grundstückes gemäß nachstehender Formel (vgl. auch Tabelle).

$$y = \sqrt{b^2 - \left( b^2 \frac{a^2}{x^2} \right)}$$

**y = max bebaubare Fläche in m<sup>2</sup>**

**a = 4000**

**b = 450**

**x = Fläche des Bauplatzes in m<sup>2</sup>**

Für Grundstücke über 4000 m<sup>2</sup> sind jeweils 450 m<sup>2</sup> die maximal bebaubare Fläche

Tabelle: Bebauungsdichte „d“

x = im Bauland gelegene Grundstücksfläche in m<sup>2</sup> (Bauplatz)

y = bebaubare Fläche in m<sup>2</sup>

Bauplatz in m <sup>2</sup>	max. bebaubare Fläche in m <sup>2</sup>	Bauplatz in m <sup>2</sup>	max. bebaubare Fläche in m <sup>2</sup>	Bauplatz in m <sup>2</sup>	max. bebaubare Fläche in m <sup>2</sup>
x	y	x	y	x	y
400	196,2	1050	303,9	3000	435,7
450	207,4	1100	309,9	4000	450,0
500	217,9	1150	315,8	5000	450,0
550	227,7	1200	321,4		
600	237,1	1300	332,0		
650	245,9	1400	342,0		
700	254,3	1500	351,3		
750	262,3	1600	360,0		
800	270,0	1800	375,8		
850	277,3	1900	383,0		
900	284,4	2000	389,7		
950	291,1				
1000	297,6				

## **2.8 Bebauungsplan:**

### **Bebauungsweise Greifensteinerstraße (Abschnitt zw. Hötzendorfstraße/Schlossgasse), KG Wördern**

Im Osten des Ortsgebiets von Wördern befindet sich an der Greifensteinerstraße, zwischen Hötzendorfstraße und Schlossgasse ein als Bauland-Wohngebiet gewidmetes Areal, welches überwiegend bebaut ist. Im rechtsgültigen Bebauungsplan sind für das gegenständliche Gebiet eine Bebauungsdichte von 30 %, die Bebauungsweise „o,k“ und die Bauklasse I,II festgelegt.

Im von der Änderung betroffenen Bereich erscheint die Anordnung der Gebäude durch die teilweise sehr schmalen Grundstücke sowie die bestehenden Garagen, Zubauten, etc. überwiegend als geschlossen (siehe Abbildung 6). Zudem sollen durch eine baulich möglichst geschlossene Straßenfront die Emissionen der Greifensteinerstraße (Lärm, etc.) im hinteren Teil der Grundstücke gering gehalten werden.

Im Zuge der gegenständlichen Änderung sollen daher die Bebauungsbestimmungen, dem derzeit bereits als geschlossene Bebauung wirksam werdenden Bestand entsprechend, adaptiert werden.

**Abbildung 6: Orthophoto Greifensteinerstraße (Abschnitt Hötzendorfstraße/Schlossgasse)**



Quelle: NÖ Atlas, 2014.

Die Bebauungsbestimmungen sollen auf Teilen der Grundstücke Nr. 677/1, 677/2, 677/3, 706/9, 709/2 und 710/3 auf die geschlossene Bebauungsweise „g“ und die Bauklasse I,II geändert werden. Da die Abgrenzungslinie zwischen den Baulandflächen mit unterschiedlichen Bebauungsbestimmungen ohnehin bereits einen engen Bereich festlegt, soll die Definition der Bebauungsdichte entfallen.

### **3 Änderungsanlass**

#### **3.1 Baulandtausch, Grünlandwidmung, Geb Widmung, KG Greifenstein**

##### **Flächenwidmungsplan**

Änderungsanlass ist eine wesentliche Änderung der Grundlagen, die sich durch Bestrebungen der Gemeinde ergibt die Errichtung von zeitgemäßen Wohn- und Schulungsräumen für das ÖJAB-Heim am bestehenden Standort zu ermöglichen.

Die auf Teilen der Grundstücke Nr. 164/5, 164/6, 232/9 und 283, KG Greifenstein, bestehende Widmung Grünland-Kleingärten entspricht nicht dem Bestand und auch nicht mehr den angestrebten Planungen der Gemeinde und soll daher auf den tatsächlich als Kleingärten genutzten Bereich reduziert werden. Im Zuge dessen soll der zum ÖJAB-Heim gehörige Außenbereich, welcher teilweise als Natur-Schaugarten genutzt wird, im Sinne einer privaten Parkanlage als Grünland-Park (Gp) und die teilweise bewaldeten Randbereiche zur Donau und Bahn als Grünland-Ödland/Ökofläche (Gö) gewidmet werden.

Da die am privaten Grundstück Nr. 226, KG Greifenstein, festgelegte öffentliche Verkehrsfläche im Bereich des ÖJAB-Heims lediglich zur Erschließung des Bauland-Sondergebiets dient, soll diese als private Verkehrsfläche (Vp) gewidmet werden.

Da das ehemalige Bahnwärterhaus am Grundstück Nr. 53 sowie das umgebende Areal des Grundstücks Nr. 164/7 an der Franz-Josefs-Bahn nicht als Bahnfläche genutzt wird, soll die ggst. Fläche, wie der benachbarte Bereich, als Grünland-Ödland/Ökofläche (Gö) gewidmet werden. Das bestehende, vormalige Bahnwärterhaus soll in seiner Nutzung als Wohngebäude langfristig gesichert und daher als erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb 4) mit einer Beschränkung der bebauten Fläche des Hauptgebäudes auf maximal 85 m<sup>2</sup> festgelegt werden.

##### **Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan ist gemäß § 73 Abs. 1 der NÖ Bauordnung 1996 der geplanten Änderung des Flächenwidmungsplans anzupassen, da seine Festlegungen von der Änderung berührt werden. Zur Herstellung der Plankonformität ist entsprechend der geänderten Flächenwidmung die Kenntlichmachung der Widmung erforderlich.

Der rechtsgültige Bebauungsplan enthält keine Bebauungsbestimmungen für den gegenständlichen Bereich, weshalb, zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes durch Begrenzung der Höhenentwicklung, auf dem geplanten Bauland-Sondergebiet die Definition von Bebauungsbestimmungen angestrebt wird.

### **3.2 Kleingarten Nibelungenring/Donaustraße, KG Wördern**

#### **Flächenwidmungsplan**

Anlass der Änderung ist eine wesentliche Änderung der Grundlagen, die sich durch Bestrebungen des Verbandes der ÖBB-Landwirtschaft sowie der Gemeinde ergibt die bestehende ÖBB-Kleingartenanlage inmitten des Siedlungsgebiets von Wördern in ihrem Bestand zu sichern.

Aufgrund der vorherrschenden Bebauung und dem langen bestehen des ÖBB-Kleingartens am gegenständlichen Areal entspricht die Widmung als öffentliche Bahnfläche nicht der tatsächlichen Nutzung. Des Weiteren ist ein regionaler Bedarf an einer Kleingartenanlage am gegenständlichen Standort gegeben. Der betroffene Bereich soll daher als Grünland-Kleingärten gewidmet werden.

#### **Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan ist gemäß § 73 Abs. 1 der NÖ Bauordnung 1996 der geplanten Änderung des Flächenwidmungsplans anzupassen, da seine Festlegungen von der Änderung berührt werden. Zur Herstellung der Plankonformität ist entsprechend der geänderten Flächenwidmung die Kenntlichmachung der Widmung erforderlich.

### **3.3 Straßenabschrägung Apfelgasse/Flachplatz und Verkehrsfläche Kirchenweg/Nussgasse, KG St. Andrä**

#### **Flächenwidmungsplan**

Aufgrund der gegebenen Platzsituation an der Ecke Apfelgasse/Flachplatz ist die in der Widmung vorgesehene Straßenabschrägung aus verkehrstechnischen Gründen nicht erforderlich. Am Grundstück Nr. 847 soll daher die Widmungsgrenze zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Bauland-Wohngebiet an die Grundstücksgrenze angepasst werden.

Anlass der Änderung ist eine wesentliche Änderung der Grundlagen, welche sich durch das Vorliegen eines Teilungsentwurfs sowie der DKM 2014 ergibt. Die Widmungsgrenze der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich Kirchenweg/Nussgasse soll an diese bzw. den Naturstand angepasst werden.

#### **Bebauungsplan**

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

### **3.4 Feldgasse, KG Hadersfeld**

#### **Flächenwidmungsplan**

Anlass der Änderung ist eine wesentliche Änderung der Grundlagen, welche aufgrund des bestehenden Geländes, einer Mauer und technischer Einbauten eine geringfügige Adaptierung der Widmungsgrenze der öffentlichen Verkehrsfläche notwendig macht.

#### **Bebauungsplan**

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

### **3.5 Straßenabschrägung Edmund-Eylser Straße/Siegfriedgasse, KG Wördern**

#### **Flächenwidmungsplan**

Änderungsanlass sind Bestrebungen der Gemeinde, die den Grundstückseigentümer bereits zugesicherte Verkleinerung der im Flächenwidmungsplan im Bereich der Grundstücke Nr. 859/6 und 859/110, KG Wördern, vorgesehenen Straßenabschrägung auf eine verkehrstechnisch erforderliche Kathetenlänge von 1 m umzusetzen.

#### **Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan ist gemäß § 73 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1996 der geplanten Änderung des Flächenwidmungsplans (Verkehrsflächen, Bauland) anzupassen, da seine Festlegungen (Straßenfluchtlinien) von der Änderung berührt werden.

### **3.6 Wohngebiet Blumengasse, KG Wördern**

#### **Flächenwidmungsplan**

Änderungsanlass ist die Umsetzung eines kurzfristigen Zieles des im Mai 2014 beschlossenen Örtlichen Entwicklungskonzepts. Durch die gegenständliche Änderung soll verfügbares Wohnbauland geschaffen werden, welches zur Verbesserung der Ausnutzbarkeit der bestehenden Infrastruktur beiträgt. Darüber hinaus soll eine funktionsgerechte Erschließung des bereits als Bauland-Wohngebiet gewidmeten Grundstücks Nr. 297/1 ermöglicht werden.

## **Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan ist gemäß § 73 Abs. 1 der NÖ Bauordnung 1996 der geplanten Änderung des Flächenwidmungsplans anzupassen, da seine Festlegungen von der Änderung berührt werden. Zur Herstellung der Plankonformität ist entsprechend der geänderten Flächenwidmung die Anpassung der Bebauungsbestimmungen und die Kenntlichmachung der Widmung erforderlich. Weiters sollen die bestehenden Bebauungsbestimmungen auf das neu gewidmete Bauland erstreckt werden.

### **3.7 Änderungspunkt 7: Flächenwidmungsplan / Bebauungsplan**

#### **3.7.1 Flächenwidmungsplan: Geb Widmung, KG St. Andrä**

Änderungsanlass ist eine wesentliche Änderung der Grundlagen, die sich durch Bestrebungen der Gemeinde ergibt, die Nutzung des auf dem Grundstück Nr. 210, KG St. Andrä, bestehenden, im Geb-Formblatt des „Geb SA9“ irrtümlich als Nebengebäude eingetragenen, baubehördlich bewilligten Gebäudes, im Sinne eines Hauptgebäudes („Freizeitwohnhaus“) dauerhaft zu sichern.

#### **3.7.2 Bebauungsplan: Dichteformel Bereich zw. Amselgasse/Greifensteinerstraße, KG Wördern**

Anlass der Änderung ist eine wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen infolge struktureller Entwicklung, die sich aus Bestrebungen der Gemeinde ergibt, die bestehende Bebauungsstruktur- und dichte im gegenständlichen Areal mit einer speziellen Dichtefestlegung zu sichern. Großvolumige Wohnbauten und Reihenhäuser sollen dadurch – auch auf größeren Grundstücken – weitgehend verhindert werden.

#### **3.8 Bebauungsplan:**

##### **Bebauungsweise Greifensteinerstraße (Abschnitt zw. Hötendorf-gasse/Schlossgasse), KG Wördern**

Anlass der Änderung ist eine wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen infolge struktureller Entwicklungen, welche durch die Errichtung von Garagen, Zubauten etc. in Kombination mit der gegebenen Grundstücksstruktur zu einer geschlossen erscheinenden Anordnung der Gebäude an der Greifensteinerstraße geführt hat.

§ 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 Ziele**

### **4.1 Baulandtausch, Grünlandwidmung, Geb Widmung, KG Greifenstein**

#### **Flächenwidmungsplan**

Ziel der gegenständlichen Änderung sind Bestrebungen der Gemeinde, die Schaffung von zeitgemäßen Wohn- und Schulungsräumen am bestehenden Standort des ÖJAB-Heims zu ermöglichen.

Ein weiteres Ziel der vorliegenden Änderung ist es, die Widmung Grünland-Kleingärten, im das ÖJAB-Heim umgebenden Bereich, auf den tatsächlichen Bestand zu reduzieren und darüber hinaus eine der Nutzung entsprechende Widmungsart (Gp bzw. Gö) festzulegen.

Im Bereich des ÖJAB-Heims dient die Donaustraße der privaten Erschließung und soll der Nutzung entsprechend als private Verkehrsfläche gewidmet werden.

Ziel der vorliegenden Änderung ist weiters, die langfristige Sicherung der Nutzung des ehemaligen Bahnwärterhauses als Wohnhaus durch die Festlegung eines erhaltenswerten Gebäudes im Grünland (Geb 4).

#### **Bebauungsplan**

Ziel der gegenständlichen Bebauungsplanänderung ist die Herstellung der Plankonformität zwischen Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan. Darüber hinaus sollen auf dem als Bauland-Sondergebiet vorgesehenen Bereich, zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes, Bebauungsbestimmungen definiert werden.

### **4.2 Kleingarten Nibelungenring/Donaustraße, KG Wördern**

#### **Flächenwidmungsplan**

Ziel der gegenständlichen Änderung ist es, entsprechend den Zielfestlegung des im Mai 2014 beschlossenen Örtlichen Entwicklungskonzepts, die seit langem bestehende ÖBB-Kleingartenanlage, auf einer als öffentliche Eisenbahn kenntlichgemachten Fläche inmitten des Siedlungsgebiets von Wördern, in ihrem Bestand zu sichern.

#### **Bebauungsplan**

Ziel der gegenständlichen Bebauungsplanänderung ist die Herstellung der Plankonformität zwischen Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan.

#### **4.3 Straßenabschrägung Apfelgasse/Flachsplatz und Verkehrsfläche Kirchenweg/Nussgasse, KG St. Andrä**

##### **Flächenwidmungsplan**

Ziel der gegenständlichen Änderung ist es, die aus verkehrstechnischer Sicht nicht erforderliche, jedoch in der Widmung vorgesehene, Straßenabschrägung aufzuheben sowie die Flächenwidmung an die DKM 2014 bzw. einen vorliegenden Teilungsentwurf anzupassen.

##### **Bebauungsplan**

Ziel der gegenständlichen Bebauungsplanänderung ist die Herstellung der Plankonformität zwischen Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan, sowie die Anpassung der Straßen- und Baufluchtlinien.

#### **4.4 Feldgasse, KG Hadersfeld**

##### **Flächenwidmungsplan**

Ziel der gegenständlichen Änderung ist es, die Widmungsgrenze der öffentlichen Verkehrsfläche in einem Teilbereich der Feldgasse an eine bestehende Mauer und technische Einbauten, unter Berücksichtigung des Geländes zu adaptieren.

##### **Bebauungsplan**

Ziel der gegenständlichen Bebauungsplanänderung ist die Herstellung der Plankonformität zwischen Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan, sowie die Anpassung der Straßen- und Baufluchtlinien.

#### **4.5 Straßenabschrägung Edmund-Eylser Straße/Siegfriedgasse, KG Wördern**

##### **Flächenwidmungsplan**

Ziel der gegenständlichen Änderung ist es, die Straßenabschrägung im Bereich der Grundstücke Nr. 859/6 und 859/110 auf die verkehrstechnisch erforderliche Kathetenlänge von 1 m zu reduzieren.

##### **Bebauungsplan**

Ziel der gegenständlichen Bebauungsplanänderung ist die Herstellung der Plankonformität zwischen Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan, sowie die Anpassung der Straßenfluchtlinien.

#### **4.6 Wohngebiet Blumengasse, KG Wördern**

##### **Flächenwidmungsplan**

Ziel der gegenständlichen Änderung ist es, im Sinne der Zielsetzungen des ÖEK, kurzfristig verfügbare Bauplätze im Rahmen einer kleinräumigen Baulanderweiterung, im direkten Anschluss an bestehendes Siedlungsgebiet unter gleichzeitiger Verbesserung der Ausnutzbarkeit der bestehenden technischen Infrastruktur zu schaffen. Darüber hinaus soll das bereits als Bauland-Wohngebiet gewidmete Grundstück Nr. 297/1 funktionsgerecht erschlossen werden.

##### **Bebauungsplan**

Ziel der gegenständlichen Bebauungsplanänderung ist die Herstellung der Plankonformität zwischen Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan und die entsprechende Anpassung der Festlegungen des Bebauungsplanes.

Durch die sinngemäße Erstreckung der bestehenden Bebauungsbestimmungen soll gewährleistet werden, dass sich die künftige Bebauung an die umgebende Bebauungsstruktur anpasst bzw. das Ortsbild bewahrt wird.

#### **4.7 Änderungspunkt 7: Flächenwidmungsplan / Bebauungsplan**

##### **4.7.1 Flächenwidmungsplan: Geb Widmung, KG St. Andrä**

Ziel der gegenständlichen Änderung ist es, die dauerhafte Nutzung des am Grundstück Nr. .210, KG St. Andrä, bestehenden Gebäudes im Sinne eines Hauptgebäudes („Freizeitwohnhaus“) zu sichern. Durch die Beschränkung des Gebäudeausmaßes soll darüber hinaus eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds verhindert werden.

##### **4.7.2 Bebauungsplan: Dichteformel Bereich zw. Amselgasse/Greifensteinerstraße, KG Wördern**

Ziel ist es, im Bereich zwischen Amselgasse und Greifensteinerstraße den strukturellen Charakter der bestehenden Bebauung (klassisches Ein- und Zweifamilienhausgebiet) zu erhalten und damit das Erscheinungsbild dieses Gebiets zu bewahren.

#### **4.8 Bebauungsplan:**

##### **Bebauungsweise Greifensteinerstraße (Abschnitt zw. Hötzendorf- gasse/Schlossgasse), KG Wördern**

Ziel der gegenständlichen Änderung ist es, entlang der Greifensteinerstraße die Entwicklung einer geschlossenen Gebäudestruktur (wie bereits teilweise optisch wirksam) zu ermöglichen.

## **5 Maßnahmen**

### **5.1 Baulandtausch, Grünlandwidmung, Geb Widmung, KG Greifenstein**

#### **Flächenwidmungsplan**

In der KG Greifenstein wird im Bereich des ÖJAB-Heims am Grundstück Nr. 164/6 eine Änderung der Baulandkonfiguration (Baulandtausch) durchgeführt. Teile des als Bauland-Sondergebiet Jungarbeiter- u. Studentenheim (BS-Jungarbeiter- u. Studentenheim) gewidmeten Bereichs werden als Grünland-Park (Gp) und private Verkehrsfläche (Vp) ausgewiesen. Ein Areal im gleichen Ausmaß wird im Gegenzug von derzeit Grünland-Kleingärten (Gkg) in BS-Jungarbeiter- u. Studentenheim umgewidmet.

Teile der Grundstücke Nr. 164/5, 232/9 und 283, KG Greifenstein, werden von derzeit Grünland-Kleingärten (Gkg) in Grünland-Ödland/Ökofläche (Gö) umgewidmet.

Teile des Grundstücks Nr. 164/6, KG Greifenstein, werden von derzeit Grünland-Kleingärten (Gkg) in Grünland-Park (Gp) umgewidmet.

Teile des Grundstücks Nr. 164/7, KG Greifenstein, werden von derzeit öffentliche Eisenbahn (Bahn) in Grünland-Ödland/Ökofläche (Gö) umgewidmet.

Das Grundstück Nr. .53, KG Greifenstein, wird von derzeit öffentliche Eisenbahn (Bahn) in ein erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb 4) mit einer Beschränkung der bebauten Fläche des Hauptgebäudes auf maximal 85 m<sup>2</sup> umgewidmet.

Das als öffentliche Verkehrsfläche gewidmete Grundstück Nr. 226, KG Greifenstein, wird teilweise in private Verkehrsfläche umgewidmet.

#### **Bebauungsplan**

Die geänderte Flächenwidmung wird, zur Herstellung der Plankonformität, im Bebauungsplan entsprechend kenntlich gemacht. Auf Teilen des Grundstücks Nr. 164/6, KG Greifenstein, werden die offene Bebauungsweise „o“ und die maximal zulässige Gebäudehöhe 10 m festgelegt.

## **5.2 Kleingarten Nibelungenring/Donaustraße, KG Wördern**

### **Flächenwidmungsplan**

Teile des Grundstücks Nr. 1533/1, KG Wördern, werden von derzeit öffentliche Bahnfläche (Bahn) in Grünland-Kleingärten (Gkg) umgewidmet (im Ausmaß von rd. 2,0 ha).

### **Bebauungsplan**

Die geänderte Flächenwidmung wird, zur Herstellung der Plankonformität, im Bebauungsplan entsprechend kenntlich gemacht.

## **5.3 Straßenabschrägung Apfelmasse/Flachsplatz und Verkehrsfläche Kirchenweg/Nussgasse, KG St. Andrä**

### **Flächenwidmungsplan**

An der Kreuzung Apfelmasse/Flachsplatz wird im Bereich des Grundstücks Nr. 847, KG St. Andrä, die Widmungsgrenze zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Bauland-Wohngebiet an die Grundstücksgrenze angepasst. Es werden somit Teile des Grundstücks Nr. 847, KG St. Andrä, von öffentliche Verkehrsfläche (Vö) in Bauland-Wohngebiet (BW-a) umgewidmet.

Teile des Grundstücks Nr. 117 (DKM 2014), KG St. Andrä, werden von derzeit öffentliche Verkehrsfläche (Vö) in Grünland-Friedhöfe (G++) umgewidmet und die Widmungsgrenze somit an die DKM 2014 angepasst. Des Weiteren wird die Widmungsgrenze der öffentlichen Verkehrsfläche im nördlichen Straßenabschnitt der Nussgasse an einen vorliegenden Teilungsentwurf angepasst.

### **Bebauungsplan**

Die geänderte Flächenwidmung wird, zur Herstellung der Plankonformität, im Bebauungsplan entsprechend kenntlich gemacht und die Straßen- und Baufluchtlinien an die abgeänderte öffentliche Verkehrsfläche angepasst.

#### **5.4 Feldgasse, KG Hadersfeld**

##### **Flächenwidmungsplan**

Die Widmungsgrenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Bauland-Wohngebiet wird im Bereich der Grundstücke Nr. 16/1, 16/3, 16/4, 17/2 und 17/3, KG Hadersfeld, an den Naturstand (Mauer, technische Einbauten, Gelände) geringfügig angepasst.

##### **Bebauungsplan**

Die geänderte Flächenwidmung wird, zur Herstellung der Plankonformität, im Bebauungsplan entsprechend kenntlich gemacht und die Straßen- und Baufluchtlinien an die abgeänderte öffentliche Verkehrsfläche angepasst.

#### **5.5 Straßenabschrägung Edmund-Eylser Straße/Siegfriedgasse, KG Wördern**

##### **Flächenwidmungsplan**

An der Edmund-Eylser Straße werden im Bereich der Grundstücke Nr. 859/6 und 859/110, KG Wördern, die Straßenabschrägungen auf eine Kathetenlänge von 1 m reduziert.

##### **Bebauungsplan**

Die geänderte Flächenwidmung wird, zur Herstellung der Plankonformität, im Bebauungsplan entsprechend kenntlich gemacht und die Straßenfluchtlinie an die abgeänderte öffentliche Verkehrsfläche angepasst.

#### **5.6 Wohngebiet Blumengasse, KG Wördern**

##### **Flächenwidmungsplan**

Teile der Grundstücke Nr. 633 und 635, KG Wördern, werden von derzeit Grünland-Grüngürtel Siedlungsrand (Ggü-Siedlungsrand) bzw. Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) in Bauland-Wohngebiet mit der Wohndichteklasse „a“ (BW-a) bzw. öffentliche Verkehrsfläche (Vö) bzw. Grünland-Grüngürtel Siedlungsrand (Ggü-Siedlungsrand) umgewidmet.

##### **Bebauungsplan**

Auf Teilen der Grundstücke Nr. 633 und 635, KG Wördern, werden eine Bebauungsdichte von 30 %, die Bebauungsweise „o,k“ und die Bauklasse I,II festgelegt. Die Straßenfluchtlinien und die Straßenbreiten (8,5 m bzw. 12,5 m im Bereich des Wendehammers) werden gemäß der geplanten Änderung des Flächenwidmungsplans festgelegt. Die Baufluchtlinien werden im Abstand von 3 m zur Straßenfluchtlinie definiert.

## **5.7 Änderungspunkt 7: Flächenwidmungsplan / Bebauungsplan**

### **5.7.1 Flächenwidmungsplan: Geb Widmung, KG St. Andrä**

Das am Grundstück Nr. .210, KG St. Andrä, befindliche Gebäude wird von Grünland-Land- und Forstwirtschaft in erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb SA21) mit einer bebauten Fläche von maximal 65 m<sup>2</sup> und dem der baubehördlich bewilligten Nutzung entsprechenden Zusatz „Freizeitwohnhaus“ umgewidmet.

### **5.7.2 Bebauungsplan: Dichteformel Bereich zw. Amselgasse/Greifensteinerstraße, KG Wördern**

Im Areal zwischen Amselgasse und Greifensteinerstraße wird statt der derzeit festgelegten Bebauungsdichte von 30 % die Bebauungsdichte „d“ festgelegt. *Die Bebauungsdichte „d“ definiert die maximal bebaubare Fläche eines Grundstücks gemäß nachstehender Formel (vgl. auch Tabelle).*

$$y = \sqrt{b^2 - \left( b^2 \frac{a^2 - x}{a^2} \right)}$$

**y = max bebaubare Fläche in m<sup>2</sup>**

**a = 4000**

**b = 450**

**x = Fläche des Bauplatzes in m<sup>2</sup>**

*Für Grundstücke über 4000 m<sup>2</sup> sind jeweils 450 m<sup>2</sup> die maximal bebaubare Fläche*

**Tabelle: Bebauungsdichte „d“**

*x = im Bauland gelegene Grundstücksfläche in m<sup>2</sup> (Bauplatz)*

*y = bebaubare Fläche in m<sup>2</sup>*

Bauplatz in m <sup>2</sup>	max. bebaubare Fläche in m <sup>2</sup>	Bauplatz in m <sup>2</sup>	max. bebaubare Fläche in m <sup>2</sup>	Bauplatz in m <sup>2</sup>	max. bebaubare Fläche in m <sup>2</sup>
x	y	x	y	x	y
400	196,2	1050	303,9	3000	435,7
450	207,4	1100	309,9	4000	450,0
500	217,9	1150	315,8	5000	450,0
550	227,7	1200	321,4		
600	237,1	1300	332,0		
650	245,9	1400	342,0		
700	254,3	1500	351,3		
750	262,3	1600	360,0		
800	270,0	1800	375,8		
850	277,3	1900	383,0		
900	284,4	2000	389,7		
950	291,1				
1000	297,6				

### 5.8 **Bebauungsplan:**

#### **Bebauungsweise Greifensteinerstraße (Abschnitt zw. Hötzendorf-gasse/Schlossgasse), KG Wördern**

Die Bebauungsweise wird auf Teilen der Grundstücke Nr. 677/1, 677/2, 677/3, 706/9, 709/2 und 710/3 auf geschlossen „g“ geändert, die Definition der Bebauungsdichte entfällt, die Bauklasse I,II bleibt unverändert

## 6 Flächenbilanz

Im Rahmen der gegenständlichen Änderung wird in der KG Greifenstein eine Fläche im Ausmaß von rd. 4,2 ha von Grünland-Land- und Forstwirtschaft und eine Fläche im Ausmaß von rd. 0,12 ha von Grünland-Grüngürtel Siedlungsrand in Bauland-Wohngebiet mit der Wohndichteklasse a gewidmet.

Jene Änderungspunkte, welche die Anpassung der Widmungsgrenze der öffentlichen Verkehrsfläche betreffen, sind vom Umfang her so geringfügig, dass sie in der Flächenbilanz nicht ausgewiesen werden.

## 7 Umweltbericht

Im Zuge der Strategischen Umweltprüfung (SUP) werden die abschätzbaren Auswirkungen der geplanten Umwidmung eines erhaltenswerten Gebäudes im Grünland (Geb) in der KG St. Andrä (Änderungspunkt 7 - Flächenwidmungsplan) beurteilt.

Die Inhalte und wichtigsten Ziele des gegenständlichen Änderungspunkts sowie die Beziehungen zu anderen relevanten Plänen und die Ergebnisse der notwendigen Untersuchungen werden im Kapitel 2 „Änderungspunkte“ sowie in den Unterkapiteln Grundlagenforschung, Änderungsanlass, Ziele und Maßnahmen detailliert dargestellt.

Im Umweltbericht wird die Durchführung der in der SUP geforderten Untersuchungen und die Abwägung von Varianten dokumentiert sowie die Wahl der Varianten begründet. Das Ergebnis der SUP wird in einer allgemein verständlichen Zusammenfassung kurz dargestellt.

Eine Bestätigung der Umweltbehörde hinsichtlich des im Scoping dargestellten Untersuchungsrahmens liegt noch nicht vor. Den nachstehenden Ergebnissen liegen folgende Untersuchungen bzw. Stellungnahmen zugrunde:

- Stellungnahme des Geologischen Dienstes (Amt der Nö Landesregierung)

Auf diese Unterlagen und weitere, die in der Anlage zu finden sind, wurde bereits im Kapitel 2 „Änderungspunkte“ verwiesen.

**Tabelle 1: Ergebnis**

<b>UNTERSUCHUNGS- RAHMEN</b>	<b>METHODE</b>	<b>ERGEBNIS</b>
<b>Rutschbereiche</b> Geogene Gefahren- hinweiskarte	Stellungnahme Geologischer Dienst Amt der NÖ Landes- regierung	⇒ Am bestehenden Objekt sowie am Ge- lände wurden keine Hinweise auf mar- kante Bodenbewegungen festgestellt. Der Marktgemeinde sind keine Schäden der umliegenden Gebäude bekannt. Aus fachlich-geologischer Sicht kann daher eine Widmung als Geb erfolgen.

Quelle: eigene Darstellung.

Die relevanten Aspekte dieser Umwidmung wurden in der obigen Tabelle bzw. der dazugehörigen Untersuchung in der Anlage behandelt. Die Zusammenführung dieser Aspekte ergibt, dass das Umwidmungsvorhaben keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt bzw. den oben angeführten Themenbereich hat.

Die geplante Geb-Widmung dient zur Sicherung der dauerhaften Nutzung des bestehenden Gebäudes im Sinne eines Hauptgebäudes („Freizeitwohnhaus“). Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes soll über die Beschränkung der maximal verbauten Fläche verhindert werden.

Die gegenständliche Maßnahme ist, aufgrund des bestehenden Gebäudes mit Aufenthaltsräumen („Freizeitwohnhaus“) an die Örtlichkeit gebunden. Die Diskussion von alternativen Standorten kann daher entfallen.

### **Zusammenfassung Umweltbericht**

Es wird festgestellt, dass die Widmung des erhaltenswerten Gebäudes im Grünland ohne erhebliche negative Umweltauswirkungen erfolgen kann.

## 8 Zusammenfassung

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern, KG Greifenstein, KG Hadersfeld, KG St. Andrä und KG Wördern wird somit unter Hinweis auf die Grundlagenforschung wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen sowie zur Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes geändert (42. Änderung).

Der Bebauungsplan der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern wird für die KG Greifenstein, KG Hadersfeld, KG St. Andrä und KG Wördern unter Hinweis auf die Grundlagenforschung wegen Anpassung an das geänderte örtliche Raumordnungsprogramm und wegen wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen geändert (46. Änderung).

Wien, 9. September 2014, Seebacher/LE  
GZ G14109/F42/14  
GZ G14110/B46/14

Büro Dr. Paula ZT-GmbH

### Anlagen

- Geb-Formblatt „Geb G4“ - ehemaliges Bahnwärterhaus
- Teilungsentwurf „Nussgasse“; DI Pauler, Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen, GZ 4370
- Lageplan; DI Pauler, Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen, GZ 3983
- Geb-Formblatt „Geb SA21“ - Wienerstraße 11
- Stellungnahme des Geologischen Dienstes (Amt der Nö Landesregierung)

Gemeinde  GEB.ZI.

Katastralgemeinde  Kurzbez.

Grundstücksnr.  Einlagezahl

Objektadresse: *Hauptstraße 4*  
*3422 Greifenstein*

Eigentümer: *ÖBB Immobilienmanagement*

Adresse: *Bahngasse 22*  
*2700 Wiener Neustadt*

Datum d. Baubewilligung erstmals am  als

Spätere Veränderungen.....  als

Derzeitige Nutzung  Einfamilienhaus

mehrere WE. ....  Stück

sonst. Nutzung als..

Nebengebäude 1: *1 Nebengebäude*

Nebengebäude 2:

Beschreibung des Bauzustandes (Hauptgebäude): *gut*

Wasserversorgung  Wasserleitung Abwasserbeseitigung  Kanal

Brunnen  Senkgrube

Erschließung.....  öffentl. Gut

nicht öffentl. Gut

Erreichbarkeit für Einsatzfahrzeuge gegeben  ja

nein

Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gegeben  ja

nein

Abweichung von der Bautradition des Umlandes  ja

nein

Lage auf einer Fläche gem. § 15 Abs. 3 Z. 1 bis 3 oder 5  ja

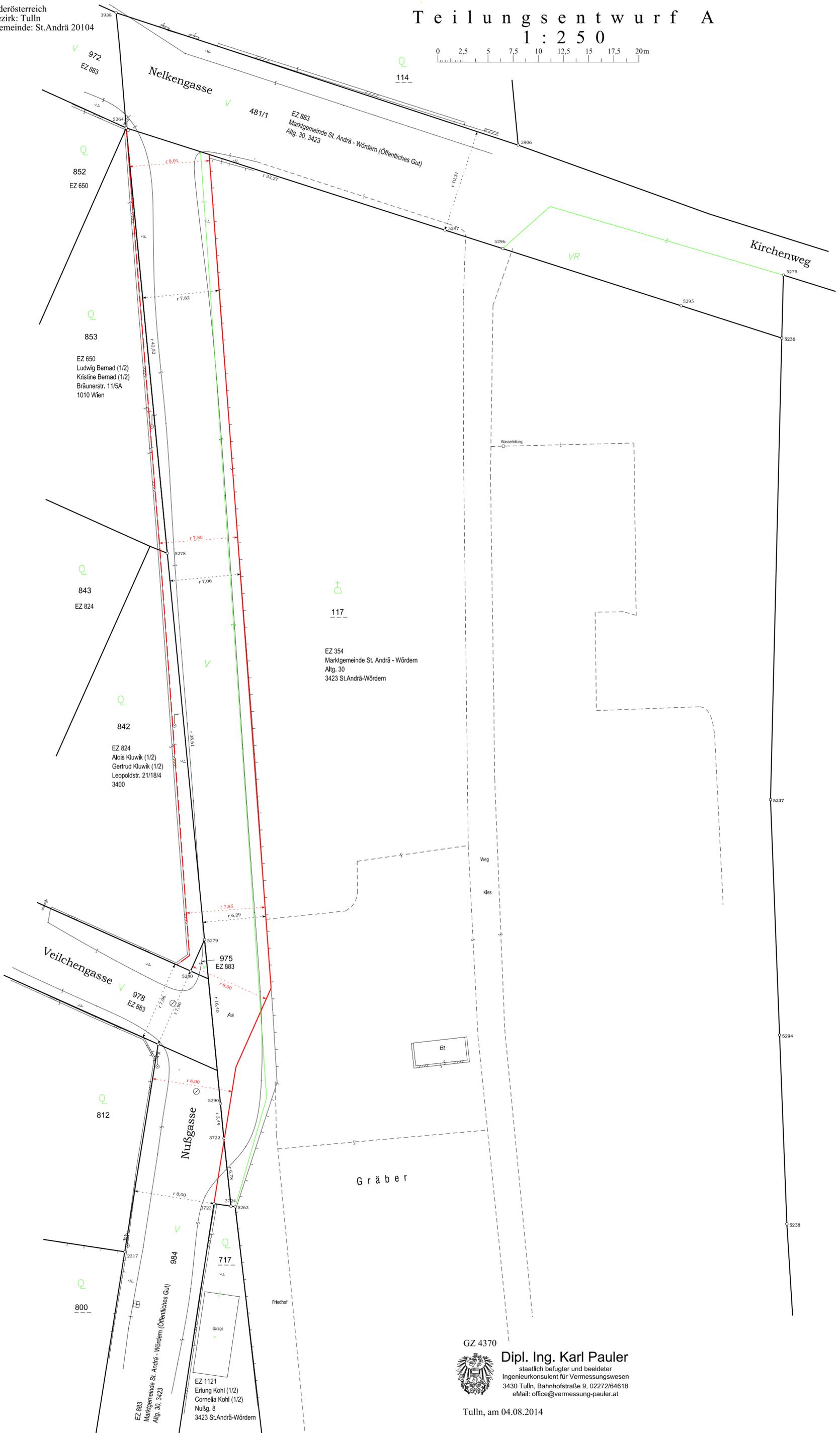
NÖ ROG 1976  nein

Anmerkung:

Ort, Datum: St. Andrä-Wördern,

SITUATIONSFOTO HAUPTGEBÄUDE:





972  
EZ 883

852  
EZ 650

853  
EZ 650  
Ludwig Bernad (1/2)  
Krisline Bernad (1/2)  
Bräunerstr. 11/5A  
1010 Wien

843  
EZ 824

842  
EZ 824  
Alois Kluwik (1/2)  
Gertrud Kluwik (1/2)  
Leopoldstr. 21/18/4  
3400

812

800

Nelkengasse

481/1

EZ 883  
Marktgemeinde St. Andrä - Wördern (Öffentliches Gut)  
Altg. 30, 3423

Veilchengasse

978  
EZ 883

Nußgasse

984

717

EZ 1121  
Erlung Kohl (1/2)  
Cornelia Kohl (1/2)  
Nußg. 8  
3423 St.Andrä-Wördern

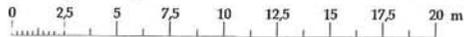
117

EZ 354  
Marktgemeinde St. Andrä - Wördern  
Altg. 30  
3423 St.Andrä-Wördern

Gräber

GZ 4370  
**Dipl. Ing. Karl Pauler**  
staatlich befugter und beideter  
Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen  
3430 Tulln, Bahnhofstraße 9, 02272/64618  
eMail: office@vermessung-pauler.at

Tulln, am 04.08.2014



EZ. 12  
Ursula Hadjiivanov  
Jörgerstr. 26/18 1170

EZ. 16  
Robert Neumayer (1/2)  
Turfstr. 11  
Deutschland, D-81929 München,  
Eva Sattler (1/2)  
Dankwartg. 14, Zeiselmauer 3424

EZ. 205  
Wolfgang Huber  
Skallg. 3, Klosterneuburg 3400

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

EZ. 15  
Marktgemeinde St. Andrä - Wördern  
Altg. 30 3423

O.Nr. 2  
EZ. 14  
Keller

EZ. 14  
Karl Altenriederer  
Feldg. 2, Hadersfeld 3422

EZ. 13  
Mag. Dr. Manfred Fischer  
Mollardg. 5/12, Wien 1060

EZ. 157  
Dr. Manfred Fischer  
Rauchfangkehrerg. 3/4 1150

Land Niederösterreich (Landesstraßenverwaltung) Öffentliches Gut  
Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Landesstraßenbau,  
Landhausplatz 1, St. Pölten 3109

GZ. 3983



Dipl. Ing. Karl Pauler

staatlich befugter und beeideter  
Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen  
3430 Tulln, Bahnhofstraße 9, 02272/64618

Tulln, am 27.08.2012



**AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG**  
**Gruppe Baudirektion, Abteilung Allgemeiner Baudienst**  
**Geologischer Dienst**  
**3109 St. Pölten, Landhausplatz 1**



Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 3109

Marktgemeinde St. Andrä-Wördern  
Abteilung Bauamt  
Altgasse 30  
3423 Wördern

BD1-G-451/030-2014

Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

Beilagen

**Bürgerservice-Telefon 02742-9005-9005**

In Verwaltungsfragen für Sie da. Natürlich auch außerhalb  
der Amtsstunden: Mo-Fr 07:00-19:00, Sa 07:00-14:00 Uhr

Bezug

BearbeiterIn

(0 27 42) 9005

Durchwahl

Datum

Mag. Harald Steininger

14280

10. September 2014

Betrifft

St. Andrä Wördern, Hutter Vilma, Grst.Nr. .210, 368/43, KG St. Andrä, Umwidmung (Geb)

Es ist geplant, das bestehende Gartenhaus auf Grundstück .210 als Geb zu widmen. Da das Gebäude in der Hinweiskarte für geogene Naturgefahren farblich (gelb) ausgewiesen ist ersuchte die Marktgemeinde St. Andrä-Wördern um fachliche Stellungnahme, wie dies aus fachlicher Sicht beurteilt wird.

Die Gefahreninweiskarte-Rutschprozesse ist das Ergebnis einer rechnerischen Modellierung auf Basis von Parametern, die in der Natur erhoben und mehrfach evaluiert wurden. Sie zeigt eine mögliche Disposition des Untergrundes für Bodenbewegungen an. Erstellt wurde sie im Maßstab ist 1:25.000, eine Vergrößerung auf Katastermaßstab kann daher keine entsprechend genauen Daten ergeben.

Eine farbliche Ausweisung soll die befassten Widmungsbehörden darauf hinweisen, dass eine explizite Beurteilung der Thematik „Bodenbewegungen“ anzuraten ist. Dies ist der Anlass für die Anfrage der Marktgemeinde St.Andrä-Wördern beim geologischen Dienst der Baudirektion.

Für das bestehende Gartenhaus liegt am Gemeindeamt ein abgestempelter Einreichplan vor, auf dem allerdings kein Datum ersichtlich ist. Auf Grund der Art der Ausführung und

der Tatsache, dass er mit einer 20-Groschen Stempelmarke versehen ist, ist er mit Sicherheit mehrere Jahrzehnte alt.

Am 08.09.2014 erfolgte eine Ortsbegehung, bei der das Gebäude von außen in Augenschein genommen wurde, auch wurden die Gartenfläche und das umliegende Gelände begangen. Ein Schlüssel war vorhanden; trotzdem das Schloss mit dem Schlüssel gut zu sperren war konnte die Tür nicht mit einfachen Mitteln geöffnet werden, sodass auf eine Beschau von innen verzichtet wurde.

Der abgestempelte und seinerzeit von der Gemeinde offensichtlich zur Kenntnis genommene Plan gibt die vorgefundene Situation augenscheinlich gut wieder. Von den äußeren Abmessungen hat sich – sowohl was die Ausdehnung als auch die Höhe und Dachgestaltung betrifft – nichts Wesentliches verändert.

Die Außenwände des Gebäudes sind zwar mit Eternit verkleidet, sodass der Bauzustand der Wände nicht ersichtlich ist, es ist jedoch der betonierte Sockel von außen zu erkennen. Dieser zeigt keine ungewöhnlichen Rissbildungen. Es ist somit davon auszugehen, dass das Gebäude nicht maßgeblich von Setzungsschäden betroffen ist.

Bei der Begehung des Gartens und der umgebenden Wiesenflächen wurden keine Anzeichen für markante Bodenbewegungen festgestellt.

Von den Gebäuden, die in einer Linie hangabwärts zur Bundesstraße hin angeordnet sind, wurden bislang der Marktgemeinde keine Schäden gemeldet.

Aus den beschriebenen Sachverhalten können somit keine Argumente abgeleitet werden, die einer Widmung des Gartenhauses als Geb widersprechen würden. Aus fachlich-geologischer Sicht kann daher eine Widmung als Geb erfolgen.

NÖ Landesregierung

Im Auftrag

Mag. S t e i n i n g e r



Dieses Schriftstück wurde amtssigniert.  
Hinweise finden Sie unter:  
[www.noel.gv.at/amtssignatur](http://www.noel.gv.at/amtssignatur)