

**Marktgemeinde St. Andrä-Wördern**  
**KG St. Andrä, KG Hintersdorf**  
**Bebauungsplan - 54. Änderung**  
**Erläuterungsbericht**

## **1 Ausgangssituation**

In der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern steht derzeit ein Bebauungsplan i.d.F. der 53. Änderung in Rechtskraft.

Änderungspunkte:

1. Kenntlichmachung der Änderung des Flächenwidmungsplans, Anpassung der Straßenfluchtlinie, KG St. Andrä
2. Kenntlichmachung der Änderung des Flächenwidmungsplans, KG St. Andrä
3. Änderung der Bebauungsbestimmungen – Festlegung der Dichteformel, KG Hintersdorf

Zeitgleich mit der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplans wird eine Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms zur öffentlichen Auflage gebracht (50. Änderung).

## 2 Inhaltliche Änderungspunkte

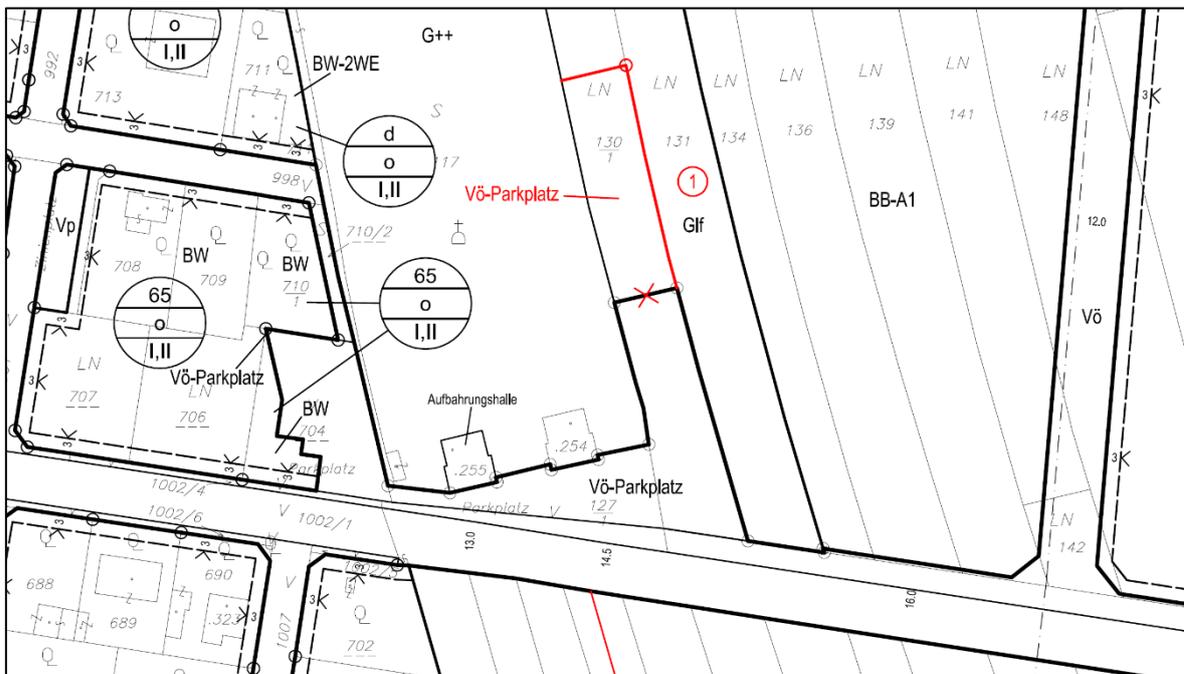
### 2.1 Änderungspunkt 1: Kenntlichmachung der Änderung des Flächenwidmungsplans, Anpassung der Straßenfluchtlinie, KG St. Andrä

#### 2.1.1 Grundlagenforschung

Im Zuge der korrespondierenden 50. Änderung des Flächenwidmungsplans soll der bestehende Parkplatz des Friedhofes St. Andrä in Richtung Norden erweitert werden. Dafür ist eine Umwidmung auf einem Teil des Grundstückes Nr. 130/1, KG St. Andrä, von Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) in öffentliche Verkehrsfläche mit dem Zusatz Parkplatz (Vö-PP) erforderlich (siehe Abbildung 1).

Diese Änderung der Widmung soll nun im Bebauungsplan kenntlich gemacht werden. Die Änderung macht zusätzlich eine Anpassung der Straßenfluchtlinie notwendig.

**Abbildung 1: Änderung Bebauungsplan, Ausschnitt Änderungspunkt 1**



Quelle: BÜRO DR. PAULA ZT-GMBH: Eigene Darstellung, Wien 2021

#### 2.1.2 Änderungsanlass

Der Bebauungsplan ist, gem. § 34 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, in der derzeit geltenden Fassung, der geplanten 50. Änderung des Flächenwidmungsplans anzupassen, da seine Festlegungen von der Änderung berührt werden. Aufgrund der geänderten Widmung sind die Kenntlichmachung der Änderung des Flächenwidmungsplans sowie eine Anpassung der Straßenfluchtlinie erforderlich.

### 2.1.3 Ziel

Ziel der Gemeinde ist die Herstellung der Plankonformität zwischen Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan.

### 2.1.4 Maßnahme

Die geänderte Widmung auf einer Teilfläche des Grundstückes Nr. 130/1, KG St. Andrä wird im Bebauungsplan kenntlich gemacht.

Auf einem Teil des Grundstückes Nr. 130/1, KG St. Andrä wird die Straßenfluchtlinie an die geänderte Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche angepasst.

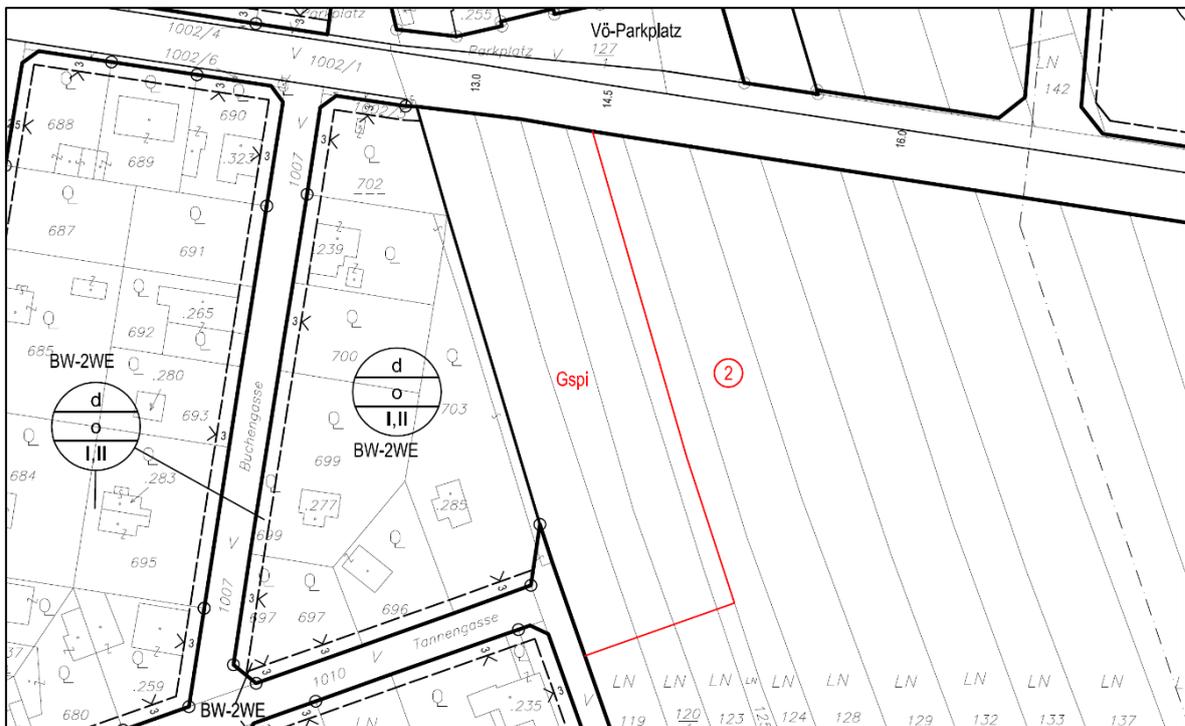
## 2.2 Änderungspunkt 2: Kenntlichmachung der Änderung des Flächenwidmungsplans, KG St. Andrä

### 2.2.1 Grundlagenforschung

Im Zuge der korrespondierenden 50. Änderung des Flächenwidmungsplans werden Teile der Grundstücke Nr. 119, 120/1, 123, 125, KG St. Andrä, welche südlich der Landesstraße B 14 und östlich der Friedhofsiedlung liegen von der derzeitigen Widmung Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) in Grünland Spielplätze (Gspi) umgewidmet (siehe Abbildung 2).

Die Änderung der Widmungsart soll im Bebauungsplan kenntlich gemacht werden.

### Abbildung 2: Änderung Bebauungsplan, Ausschnitt Änderungspunkt 2



Quelle: BÜRO DR. PAULA ZT-GMBH: Eigene Darstellung, Wien 2021

### 2.2.2 Änderungsanlass

Der Bebauungsplan ist, gem. § 34 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, in der derzeit geltenden Fassung, der geplanten 50. Änderung des Flächenwidmungsplans anzupassen, da seine Festlegungen von der Änderung berührt werden.

### 2.2.3 Ziel

Ziel der Gemeinde ist die Herstellung der Plankonformität zwischen Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan.

### 2.2.4 Maßnahme

Kenntlichmachung der Widmungsänderung auf Teilen der Grundstücke Nr. 119, 120/1, 123, 125, KG St. Andrä von derzeit Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) in Grünland Spielplätze (Gspi).

## **2.3 Änderungspunkt 3: Änderung der Bebauungsbestimmungen – Festlegung der Dichteformel, KG Hintersdorf**

### 2.3.1 Grundlagenforschung

Der ggst. Änderungspunkt liegt im Ortsgebiet der KG Hintersdorf an der Landesstraße (L 2119). Im Zuge der 54. Änderung des Bebauungsplans soll eine Änderung der Bebauungsdichte auf den Grundstücken Nr. 20/15, 20/33, 20/32, 20/16, KG Hintersdorf durchgeführt werden.

Die ggst. Grundstücke sind als Bauland Wohngebiet mit dem Zusatz „maximal 2 Wohneinheiten“ (BW-2WE) gewidmet. Die umliegenden Flächen sind ebenso als Bauland Wohngebiet mit dem Zusatz „maximal 2 Wohneinheiten“ (BW-2WE), Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) und öffentliche Verkehrsfläche (Vö) gewidmet. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist für die ggst. Grundstücke eine Dichte von 30%, wahlweise eine offene oder gekuppelte Bauweise und Bauklasse I,II festgelegt.

Die Gemeinde strebt an, für diesen Bereich die Bebauungsdichte nach einer bestimmten Formel mit einer zusätzlichen Festlegung einer maximal bebaubaren Fläche zu definieren. Konkret soll die von der Grundstücksgröße abhängige Bebauungsdichte („d“) in diesen Gebieten eingeführt werden (siehe Abbildung 3).

In Teilen der KG St. Andrä und der KG Wördern ist eine Dichteformel bereits festgelegt.



### 2.3.4 Maßnahme

Auf den Grundstücken Nr. 20/15, 20/33, 20/32, 20/16, KG Hintersdorf wird die Bebauungsdichte „d“ festgelegt.

Die Bebauungsdichte „d“ definiert die maximal bebaubare Fläche eines Grundstückes gemäß nachstehender Formel (vgl. auch Tabelle) und soll auf dem gegenständlichen Bereich angewendet werden.

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

**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				

### 3 Änderungsanlass gemäß NÖ Raumordnungsgesetz

Der Bebauungsplan der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern wird gemäß den folgenden Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, abgeändert (Änderungsanlass):

§ 34 (1) NÖ ROG 2014

**Der Bebauungsplan ist dem geänderten örtlichen Raumordnungsprogramm anzupassen, wenn seine Festlegungen von der Änderung berührt werden.**

*Der Bebauungsplan darf abgeändert oder durch einen neuen ersetzt werden*

- **wegen wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen in Folge 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 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern, KG St. Andrä, KG Hintersdorf, wird somit, unter Hinweis auf die Grundlagenforschung aufgrund geänderter Festlegungen in der korrespondierenden 50. Änderung des Flächenwidmungsplans sowie wegen wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklung geändert.

Wien, 21. Oktober 2021, Seebacher/HS  
GZ G21101/B54

*i. A. Köchl S.*  
Büro Dr. Paula ZT-GmbH