BÜRO DR.PAULA
Raumplanung, Raumordnung und Landschaftsplanung ZT-GmbH

A-1030 Wien, Engelsberggasse 4/4. OG
T +43 1 718 48 68 F/20 dr.paula@gpl.at
www.gruppeplanung.at www.paula.at

Marktgemeinde St. Andrä-Wördern
KG St. Andrä, KG Wördern, KG Hadersfeld
Örtliches Raumordnungsprogramm - 52. Änderung
Flächenwidmungsplan
Erläuterungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangssituation 2
2 Änderungspunkte Flächenwidmungsplan (FWP) 4
2.1 Änderungspunkt 1: Umwidmung von BB-A8 in BB und Änderung der Freigabebedingungen, KG Wördern 4
2.2 Änderungspunkt 2: Widmungsänderung im Siedlungsgebiet der KG Wördern von BK in BW 11
2.3 Änderungspunkt 3: Widmungsänderung im Siedlungsgebiet der KG St. Andrä von BA in BK 15
2.4 Änderungspunkt 4: Widmungsänderung im Siedlungsgebiet der KG Hadersfeld von Glf in Vö-PP 18
3 Rechtliche Vorgaben gemäß NÖ Raumordnungsgesetz 22
3.1 Änderungsanlass 22
3.2 Planungsrichtlinien und Leitziele 22
4 Auswirkungen auf die Flächenbilanz 26
5 Zusammenfassung 27

GRUPPEPLANUNG

1 Ausgangssituation

In der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern steht derzeit ein Flächenwidmungsplan i.d.F. der 51. Änderung in Rechtskraft.

Änderungspunkte:

1: Umwidmung von BB-A8 in BB und Änderung der Freigabebedingungen, KG Wördern
2: Widmungsänderung im Siedlungsgebiet der KG Wördern von BK in BW
3: Widmungsänderung im Siedlungsgebiet der KG St. Andrä von BA in BK
4: Widmungsänderung im Siedlungsgebiet der KG Hadersfeld von Glf in Vö-PP

Die Änderungspunkte 0a (Örtliches Entwicklungskonzept) sowie 0b (Flächenwidmungsplan) werden aufgrund einiger noch nicht geklärter Themen zurückgestellt und im Rahmen des vorliegenden Verfahrens nicht weiter behandelt. Das Verfahren betreffend den Änderungspunkten 0a (Örtliches Entwicklungskonzept) sowie 0b (Flächenwidmungsplan) kann zu einem späteren Zeitpunkt – nach Vorliegen aller Unterlagen – wieder aufgegriffen und weiterverfolgt werden.

Zeitgleich mit der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplanes wird eine Änderung des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auflage gebracht (58. Änderung). Die 58. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die oben angeführten Änderungspunkte. Die Änderungspunkte 0a (Örtliches Entwicklungskonzept) sowie 0b (Flächenwidmungsplan) werden vorerst zurückgestellt.

In einem Schreiben der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht (RU1, Amt der NÖ Landesregierung, RU1-R-572/087-2023) vom 08. Jänner 2024 wurde die Stellungnahme der Abteilung RU7 (Abteilung Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten) übermittelt.

In der Stellungnahme der raumordnungsfachlichen Amtssachverständigen (ASV) vom 02. Jänner 2024 (RU7-O-572/139-2023) wird zur ggst. Änderung mitgeteilt, dass der Abschätzung für die Änderungspunkte 2, 3 und 4 keine SUP durchzuführen, aus raumordnungsfachlicher Sicht gefolgt werden kann.

Der Einschätzung, dass für die Änderungspunkte 0b und 1 keine SUP erforderlich ist, kann aufgrund folgender Begründung nicht gefolgt werden:

*„Bereits im Zuge der Erstabschätzung und Bewertung der Auswirkungen (siehe Tabelle 2 – Screening für die **Änderungspunkte 0b und 1**) kommt die Ortsplanerin zu dem Ergebnis, die Auswirkungen bei einigen Themenbereichen (z.B. Verkehr) als „(-) prüfrelevant“ zu beurteilen. Auch in den Anmerkungen am Ende der Tabelle wird dies näher erläutert:*

> *Anm.: (+),(0)... unerhebliche Auswirkungen, keine SUP erforderlich; (-)... erhebliche Auswirkungen, SUP erforderlich*

Das Ergebnis dieser Erstabschätzung in der Tabelle (… erhebliche Auswirkungen, SUP erforderlich) wird in dieser Form auch als zutreffend erachtet. Es ist somit nicht nachvollziehbar bei dem vorgelegten Screeningergebnis (mit möglichen erheblichen Auswirkungen bzw. weiterer Prüferfordernis) von einer SUP abzusehen.“

Zum Änderungspunkt 4 wird weiters angemerkt, dass der Baulandbereich von Hadersfeld von einer flächigen Siedlungsgrenze gemäß regionales Raumordnungsprogramm Wiener Umland Nordwest umfasst ist. Gemäß §6 NÖ ROG 2014 gilt für flächige Siedlungsgrenzen: Diese umschließen die bestehenden Siedlungsgebiete zur Gänze. Dies bewirkt, dass die darin bereits gewidmete Baulandmenge (einschließlich allfälliger Verkehrsflächen sowie Grünland-Kleingärten und Grünland-Campingplätze) nicht vergrößert werden darf. Die geplante Neuwidmung einer öffentlichen Verkehrsfläche hätte allerdings die Vergrößerung der gewidmeten Baulandmenge (einschließlich allfälliger Verkehrsflächen) zur Folge.

Aufgrund der Rückmeldung der Amtssachverständigen wurden Scopingunterlagen für die Änderungspunkte 0b und 1 nachgereicht. Im Schreiben des Amtes der NÖ Landesregierung, Abteilung RU1 (RU1-R-572/087-2023), vom 26. Februar 2024 inkl. der Stellungnahme der Amtssachverständigen für Raumplanung und Raumordnung der Abteilung RU7 (RU7-O-572/139-2023) vom 21. Februar 2024 wird festgehalten, dass die vorgelegte Abgrenzung des Untersuchungsrahmens als vollständig bezeichnet wird.

Die geforderten Ergänzungen zu den Änderungspunkten 1 und 4 werden in den Kapiteln 2.1 und 2.4 dargelegt.

Die **Änderungspunkte 0a und 0b** werden aufgrund einiger noch nicht geklärter Themen zurückgestellt und im Rahmen des vorliegenden Verfahrens nicht weiter behandelt.

Gemäß den Bestimmungen des § 25 Abs. 4 des NÖ ROG 2014, LGBl. 3/2015, 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.

Anm.: Die im ggst. Erläuterungsbericht beschriebenen Grundstücke bzw. Grundstücksnummern beziehen sich auf die derzeit aktuelle DKM. In der Änderungsdarstellung (Schwarz-Rot-Darstellung) ist die DKM 2005 als Plangrundlage dargestellt.

2 Änderungspunkte Flächenwidmungsplan (FWP)

2.1 Änderungspunkt 1: Umwidmung von BB-A8 in BB und Änderung der Freigabebedingungen, KG Wördern

2.1.1 Grundlagenforschung

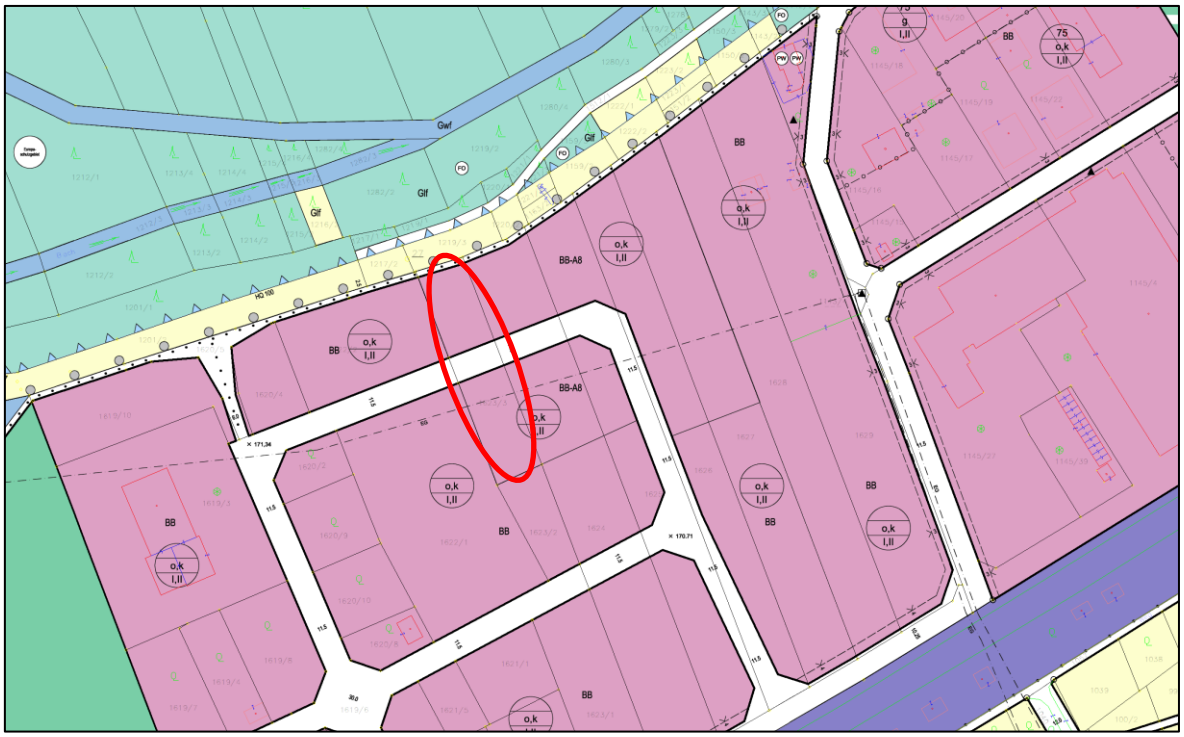
Lage

Im Wirtschaftspark St. Andrä-Wördern wurde zur Sicherung der Entwicklung des Wirtschaftspark eine Bauland Betriebsgebiet-Aufschließungszone 8 (BB-A8) gewidmet.

Im Zuge des ggst. Änderungsverfahrens sollen die Freigabebedingungen abgeändert werden und ein Teil der Aufschließungszone in Betriebsgebiet umgewidmet werden. Der ggst. Bereich liegt nördlich der Bahntrasse im Bereich des Wirtschaftsparks.

Die ggst. Umwidmungsfläche ist weitgehend eben und wird derzeit als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt. Im Norden wird die Fläche durch den Hauptgraben begrenzt. Im Süden und Westen grenzt das ggst. Grundstück an gewidmetes Bauland Betriebsgebiet (BB). Von Osten wird das Grundstück Nr. 1623/3, KG Wördern durch gewidmetes Bauland Betriebsgebiet-Aufschließungszone 8 (BB-A8) begrenzt (siehe Abbildung 1)

Abbildung 1: Bebauungsplan St. Andrä-Wördern (Ausschnitt)



Quelle: Marktgemeinde St. Andrä-Wördern: Bebauungsplan, Stand: 57. Änderung (DKM 2023), eigene Darstellung.

Das Grundstück Nr. 1623/3, KG Wördern ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan als Bauland Betriebsgebiet-Aufschließungszone 8 (BB-A8) und öffentliche Verkehrsfläche (Vö) gewidmet. Die umliegenden Bereiche sind als Bauland Betriebsgebiet-Aufschließungszone 8 (BB-A8), Bauland Betriebsgebiet (BB), öffentliche Verkehrsfläche (Vö) und Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) festgelegt.

Geplante Änderung - Änderung Freigabebedingungen

Die Bauland Betriebsgebiet-Aufschließungszone 8 (BB-A8) wurde im Zuge der 37. Änderung des Flächenwidmungsplanes im Jahr 2010 festgelegt.

Gemäß Erläuterungsbericht zur 37. Änderung des Flächenwidmungsplanes, beabsichtigte die Gemeinde, das gesamte Betriebsgebiet in zwei Etappen zu erschließen. Im ersten Schritt sollte eine Fläche von drei Bauplatztiefen parallel zur E.-Klinger-Straße und Bahn sofort bebaubar sein und somit als Bauland Betriebsgebiet gewidmet werden. Die übrigen zwei Bauplatztiefen, also der nördliche Teil sollte als BB-Aufschließungszone 8 (BB-A8) festgelegt bzw. erst dann zur Bebauung freigegeben werden, wenn die zwischen der geplanten Aufschließungszone BB-A8 und der E.-Klinger-Straße gelegene Betriebsgebietsfläche zu 50% verbaut ist.

Von Seiten der Gemeinde wurden in den letzten Jahren mehrere Bestrebungen unternommen, die Betriebsgebietsflächen zwischen der Aufschließungszone BB-A8 und der E.-Klinger-Straße der Widmung entsprechend zu verwerten und somit den Bedarf für Betriebsflächen zu decken.

Allerdings zeigte sich in der Vergangenheit, dass von Seiten der Grundeigentümer kein Bedarf zur Verwertung oder Veräußerung besteht und somit eine Freigabe der Aufschließungszone BB-A8 verhindert wurde bzw. nicht möglich war.

Auf Grundlage der bisherigen Erfahrungswerte der festgelegten Freigabebedingungen der BB-A8 sollen die Freigabebedingungen dahingehend abgeändert werden, dass keine Abhängigkeit der Betriebsbaulandreserven zwischen der Aufschließungszone BB-A8 und der E.-Klinger-Straße gelegene Betriebsgebietsfläche besteht, da eine Verwertung der Grundstücke derzeit nicht absehbar ist.

Seit dem Jahr 2010 haben sich die Rahmenbedingungen und Zielvorstellungen der Gemeinde geändert, da erkannt wurde, dass eine Verwertung bzw. Veräußerung der Grundstücke zwischen der Aufschließungszone BB-A8 und der E.-Klinger-Straße gelegene Betriebsgebietsfläche nicht absehbar ist.

Derzeit ist für die Bauland Betriebsgebiet-Aufschließungszone 8 (BB-A8) folgende Freigabebedingung festgelegt:

- Die Flächen werden dann zur Grundteilung und Bebauung freigegeben, wenn eine 50-prozentige Verbauung der im Wirtschaftspark St. Andrä-Wördern als Bauland Betriebsgebiet gewidmeten Flächen gegeben ist.

Die Freigabebedingungen sollen nun dahingehend geändert werden, dass eine Freigabe zur Bebauung erfolgen kann, sofern eine funktionsgerechte Verkehrsanbindung sowie eine Anschlussmöglichkeit an das öffentliche Ver- und Entsorgungssystem sichergestellt werden kann:

- Sicherstellung einer funktionsgerechten Verkehrsanbindung nach den technischen und verkehrsorganisatorischen Erfordernissen.

- Sicherstellung der Anschlussmöglichkeit an das öffentliche Ver- und Entsorgungssystem.

- Vorliegen eines mit der Gemeinde abgestimmten gemeinsamen Erschließungs- und Parzellierungskonzeptes für die Grundstücke Nr. 1626 und 1627, KG Wördern (DKM 04/2023)

<u>Geplante Änderung – Umwidmung BB-A8 in BB</u>

Im Zuge der 52. Änderung des Flächenwidmungsplanes soll ein Teil des Grundstückes Nr. 1623/3, KG Wördern von Bauland Betriebsgebiet-Aufschließungszone 8 (BB-A8) in Bauland Betriebsgebiet (BB) umgewidmet werden (siehe Abbildung 2).

Abbildung 2: Bereich der geplanten Umwidmung (Bauhofstraße Blickrichtung Osten)

Quelle: Marktgemeinde St. Andrä-Wördern, März 2024.

Auf Grundlage eines Teilungsentwurfes von Dipl. Ing. Karl Pauler wurde im Zuge der 37. Änderung des Flächenwidmungsplanes die infrastrukturelle Erschließung in Form von öffentlichen Verkehrsflächen (Vö) im Bereich der BB-A8 und im Umgebungsbereich festgelegt. Die öffentliche Verkehrsfläche weist laut Flächenwidmungsplan eine Breite von 11,5 m auf (siehe Abbildung 1). In der Natur wurde die Verkehrsfläche bis zum ggst. Grundstück Nr. 1623/3, KG Wördern zum Teil bereits hergestellt (siehe Abbildung 3).

Die technische Infrastruktur (Abwasser Ableitungsanlage und Wasserversorgungsanlage) sind ebenfalls bis zum Grundstück Nr. 1623/3, KG Wördern bereits hergestellt.

Abbildung 3: Orthofoto im Bereich Änderungspunkt 1

Quelle: Land Niederösterreich: NÖ Atlas, März 2024, eigene Darstellung.

Die Gemeinde plant im Zuge der ggst. Änderung die Umwidmung eines Teils des Grundstückes Nr. 1623/3, KG Wördern von BB-A8 in BB. Gemäß §16 Abs. 4 NÖ ROG erfolgt die Umwidmung nach Erfüllung der festgelegten Freigabevoraussetzungen.

Zu den einzelnen Freigabebedingungen, welche im Zuge der ggst. Änderung des Flächenwidmungsplanes abgeändert werden, kann folgendes festgehalten werden:

- **Sicherstellung einer funktionsgerechten Verkehrsanbindung nach den technischen und verkehrsorganisatorischen Erfordernissen.**

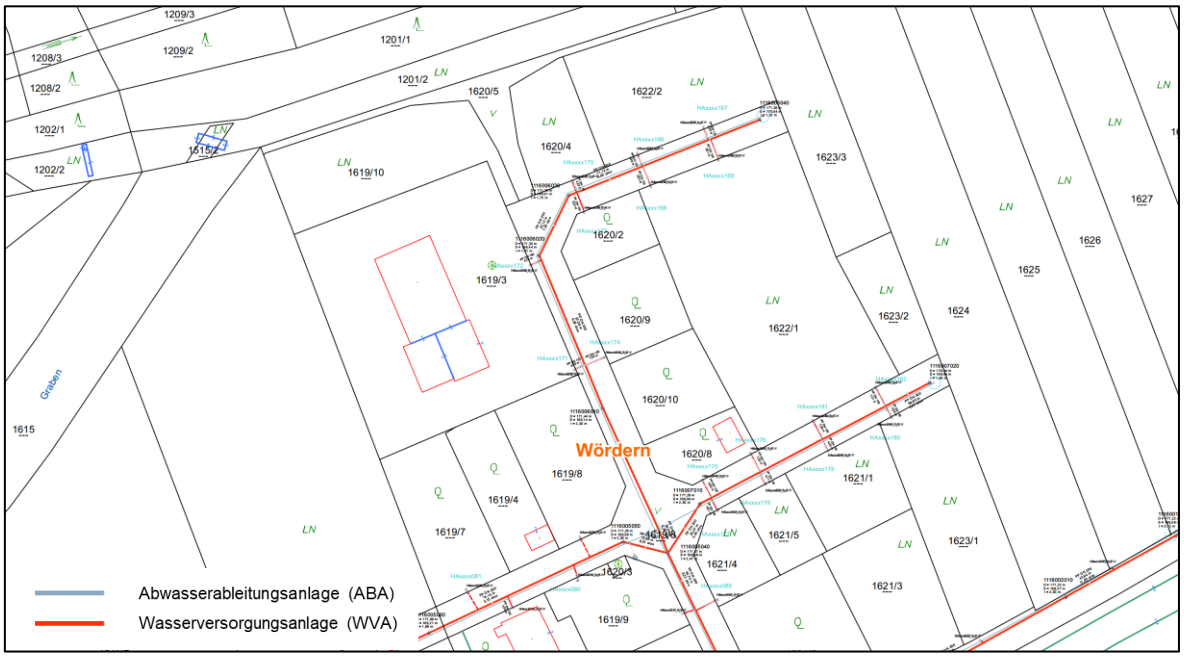
Die Verkehrsfläche wurde von Seiten der Gemeinde im Zuge der 37. Änderung des Flächenwidmungsplanes für den Großteil des damals gewidmeten Bauland Betriebsgebiets (BB) und der Bauland Betriebsgebiet-Aufschließungszone 8 (BB-A8) festgelegt. Die öffentliche Verkehrsfläche weist laut Flächenwidmungsplan eine Breite von 11,5 m auf.

In der Natur wurde die Verkehrsfläche bis zum ggst. Grundstück Nr. 1623/3, KG Wördern zum Teil bereits hergestellt (siehe Abbildung 3). Eine funktionsgerechte Verkehrserschließung nach den technischen und verkehrsorganisatorischen Erfordernissen ist somit für das Grundstück Nr. 1623/3, KG Wördern sichergestellt.

- **Sicherstellung der Anschlussmöglichkeit an das öffentliche Ver- und Entsorgungssystem.**

Eine Anschlussmöglichkeit an das Ver- und Entsorgungssystem der Gemeinde ist im Bestand bis zum ggst. Grundstück Nr. 1623/3, KG Wördern bereits gegeben (siehe Abbildung 4).

Abbildung 4: Leitungskataster



Quelle: Marktgemeinde St. Andrä-Wördern, Leitungskataster, März 2024

Die Anschlussmöglichkeit an das öffentliche Ver- und Entsorgungssystem ist somit für das Grundstück Nr. 1623/3, KG Wördern sichergestellt.

- **Vorliegen eines mit der Gemeinde abgestimmten gemeinsamen Erschließungs- und Parzellierungskonzeptes für die Grundstücke Nr. 1626 und 1627, KG Wördern (DKM 04/2023)**

Im Zuge des ggst. Änderungsverfahrens soll ein Teil des Grundstückes Nr. 1623/3, KG Wördern von Bauland Betriebsgebiet-Aufschließungszone 8 (BB-A8) in Bauland Betriebsgebiet (BB) umgewidmet werden. Da die Erschließung und Parzellierung durch eine gewidmete öffentliche Verkehrsfläche bereits sichergestellt ist, ist für diesen Bereich kein Erschließungs- und Parzellierungskonzept erforderlich.

Die zur Umwidmung eines Teilbereichs der Aufschließungszone BB-A8 in der KG Wördern erforderlichen Bedingungen für das Grundstück Nr. 1623/3, KG Wördern sind unter Berücksichtigung der o.a. Sachverhaltsdarstellung als erfüllt zu betrachten.

Das Grundstück Nr. 1623/3, KG Wördern befindet sich im Eigentum der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern. Eine baulandmobilisierende Maßnahme gemäß § 17 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 ist daher nicht notwendig. Die Gemeinde sieht eine rasche Bebauung der Flächen vor.

In der Gemeinde besteht der Bedarf nach verfügbaren Betriebsbauland für die Schaffung eines abwechslungsreichen Arbeitsplatzangebotes. Aufgrund der geänderten Grundlagen sollen die Freigabebedingungen für die BB-A8 geändert werden und ein Teil der Aufschließungszone in Bauland Betriebsgebiet umgewidmet werden.

Gemäß §53 Abs. 15 NÖ ROG gilt „für Bauvorhaben auf Grundstücksflächen bis maximal 1 ha bleibt die Anzahl der Fahrten von mehrspurigen Kraftfahrzeugen pro ha Baulandfläche und Tag gemäß § 16 Abs. 1 Z 3 und 4 außer Betracht."

Das Grundstück Nr. 1623/3, KG Wördern weist eine Fläche von 1.993 m² auf. Wobei hierbei zu beachten ist, dass dieses Grundstück in zwei Grundstücke geteilt werden soll und die gewidmete öffentliche Verkehrsfläche von der Baulandfläche abzuziehen ist. Somit ergeben sich zwei Grundstücksteile mit einer Größe von rund 956 m² und 748 m².

Eine Umwidmung in Bauland verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet mit maximal 500 Fahrten/ha/Tag (BvB-500), wie im Vorentwurf zur 52. Änderung des Flächenwidmungsplanes vorgesehen, ist somit nicht erforderlich, da die Fläche nicht mehr als 1 ha aufweist und die Übergangsbestimmung gemäß §53 Abs. 15 NÖ ROG angewendet werden kann. Aus diesem Grund wird für diesen Änderungspunkt auch kein Umweltbericht erstellt, da keine verkehrstechnische Untersuchung hinsichtlich der Anzahl der Fahrten, wie in den Scoping Unterlagen angegeben, erforderlich ist.

Die Verkehrserschließung der geplanten Umwidmung eines Teils der Aufschließungszone erfolgt über die bestehende Betriebsstraße, Bauhofstraße sowie Alois Haschberger-Straße. Ein Anschluss an das höherrangige Verkehrsnetz ist über die Landesstraße „B 14" über den niveaugleichen Bahnübergang im Gemeindegebiet von Zeiselmauer-Wolfpassing (Straße Gewerbepark Ost I) oder über die Unterführung in der Auhofstraße (Eduard-Klinger- Straße) möglich.

Die Hauptanbindung an die Landesstraße B 14 erfolgt über den beschrankten Bahnübergang und die Haupterschließungsstraße des Betriebsgebietes in Zeiselmauer.

Der Bahnhof St. Andrä-Wördern befindet sich in einer Entfernung von rd. 1,7 km. Die nächste Haltestelle des Stadtbusses befindet sich in einer Entfernung von rd. 1,5 km.

Aufgrund der Anbindung an die Landesstraße über den beschrankten Bahnübergang werden eher verkehrsarme Betriebe für diesen Standort angedacht.

2.1.2 Änderungsanlass

In der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern besteht der Bedarf nach verfügbarem Betriebsbauland für die Schaffung eines abwechslungsreichen Arbeitsplatzangebotes. Daher sollen die Freigabebedingungen der Aufschließungszone im Zuge des Änderungsverfahrens geändert werden und ein Teil der Aufschließungszone in Bauland Betriebsgebiet umgewidmet werden.

2.1.3 Ziel

Ziel der Gemeinde ist die Bereitstellung von verfügbaren Betriebsbauland, unter Berücksichtigung der geänderten Freigabebedingungen der Aufschließungszone. Ein weiteres Ziel ist die verbesserte Ausnutzbarkeit der bestehenden Infrastruktursysteme im Gemeindegebiet.

2.1.4 Maßnahme

Die Freigabebedingungen der Bauland Betriebsgebiet-Aufschließungszone 8 (BB-A8) werden wie folgt geändert:

Als Voraussetzung für die Freigabe der Aufschließungszone BB-A8 zur Grundteilung und Bebauung werden die Bedingungen wie folgt abgeändert:

- ~~Die Flächen werden dann zur Grundteilung und Bebauung freigegeben, wenn eine 50-prozentige Verbauung der im Wirtschaftspark St. Andrä-Wördern als Bauland Betriebsgebiet gewidmeten Flächen gegeben ist.~~

- Sicherstellung einer funktionsgerechten Verkehrsanbindung nach den technischen und verkehrsorganisatorischen Erfordernissen.

- Sicherstellung der Anschlussmöglichkeit an das öffentliche Ver- und Entsorgungssystem.

- Vorliegen eines mit der Gemeinde abgestimmten gemeinsamen Erschließungs- und Parzellierungskonzeptes für die Grundstücke Nr. 1626 und 1627, KG Wördern (DKM 04/2023)

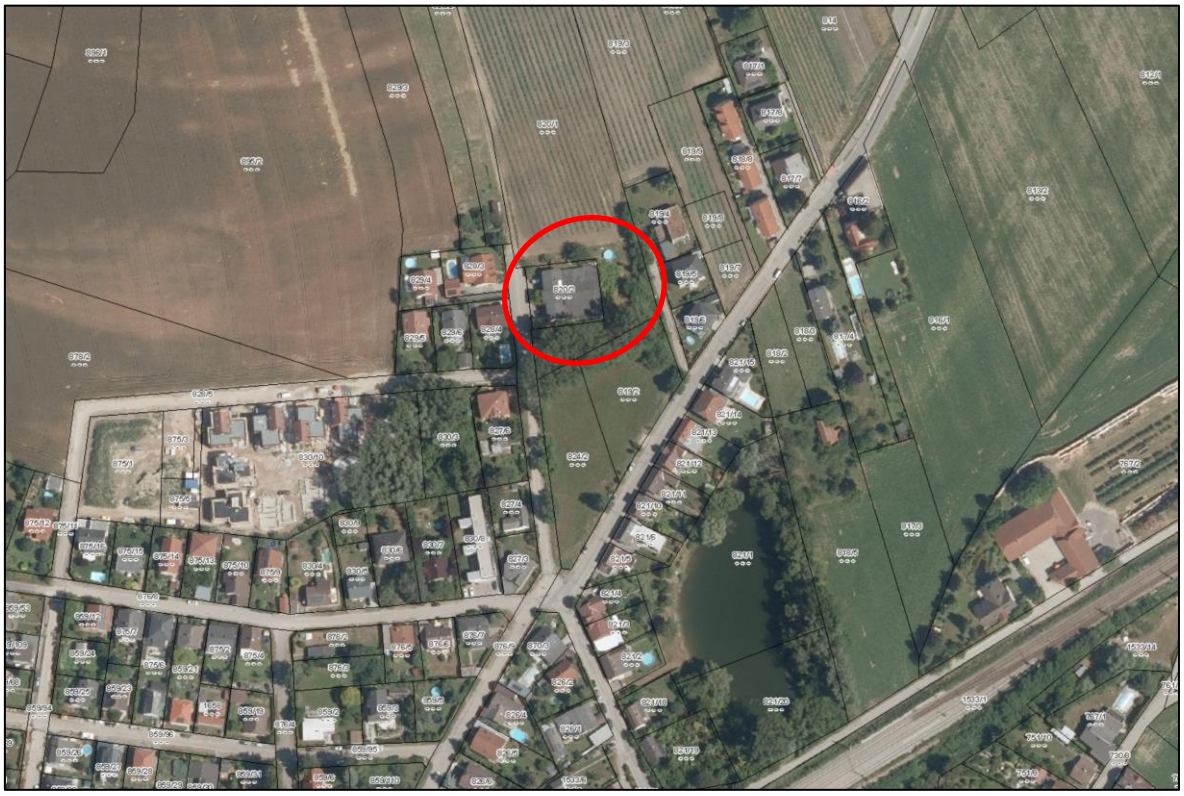
Der Teilbereich der als Bauland Betriebsgebiet-Aufschließungszone 8 (BB-A8) gewidmeten Flächen des Grundstückes Nr. 1623/3, KG Wördern wird von Bauland Betriebsgebiet-Aufschließungszone 8 (BB-A8) in Bauland Betriebsgebiet (BB) umgewidmet.

2.2 Änderungspunkt 2: Widmungsänderung im Siedlungsgebiet der KG Wördern von BK in BW

2.2.1 Grundlagenforschung

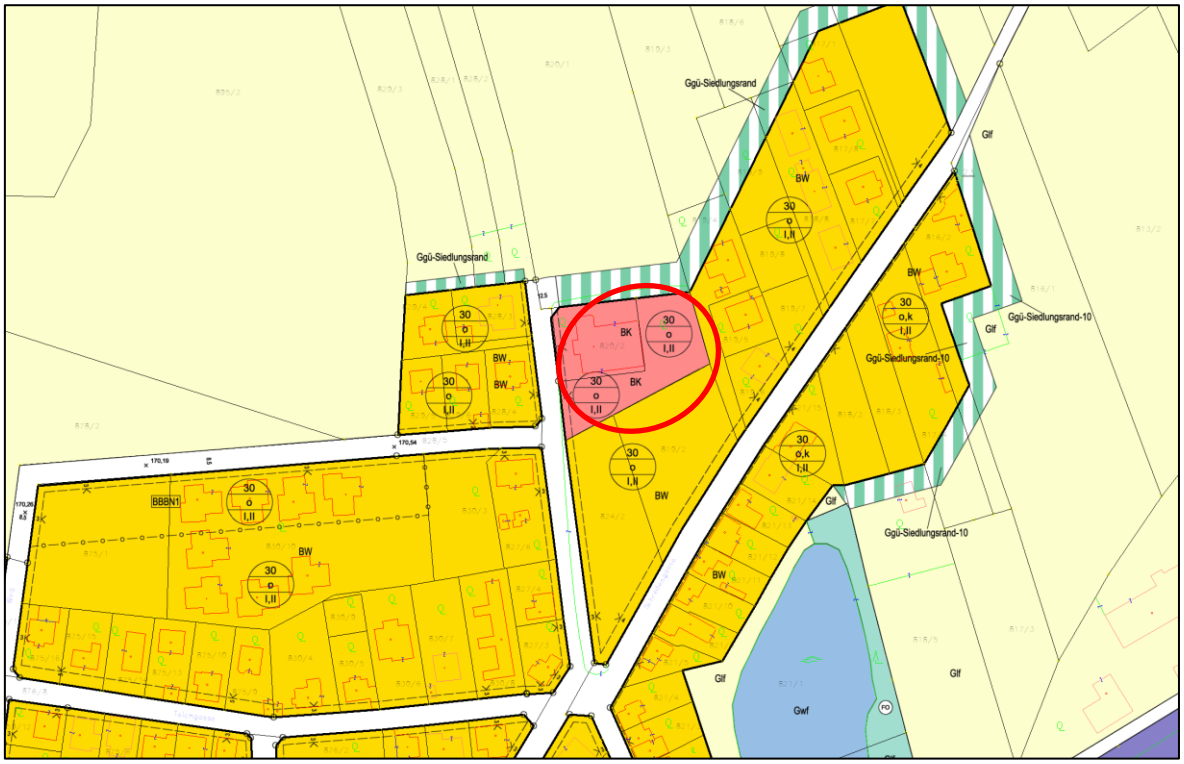
In der Katastralgemeinde Wördern befinden sich östlich des Nibelungenrings die Grundstücke Nr. 820/1 und 820/2, KG Wördern, die zum Teil als Bauland Kerngebiet (BK) gewidmet sind. Der Umgebungsbereich ist durch gewidmetes und bereits zum Großteil bebautes Bauland Wohngebiet (BW) geprägt (siehe Abbildung 5 und Abbildung 6).

Abbildung 5: Orthofoto im Bereich Änderungspunkt 2



Quelle: Land Niederösterreich: NÖ Atlas, März 2024, eigene Darstellung.

Abbildung 6: Bebauungsplan St. Andrä-Wördern (Ausschnitt)



Quelle: Marktgemeinde St. Andrä-Wördern: Bebauungsplan, Stand: 57. Änderung (DKM 2023), eigene Darstellung.

Auf dem Grundstück Nr. 820/2, KG Wördern befand sich früher eine Weberei, welche nun geschlossen ist. Das Gebäude der ehemaligen Weberei wurde zu einem Wohngebäude umgebaut (siehe Abbildung 7).

Abbildung 7: Bereich der geplanten Umwidmung (Nibelungenring Blickrichtung Osten)

Quelle: BÜRO DR. PAULA ZT-GMBH: Eigene Aufnahme, Wien 2024.

Ziel der Gemeinde ist es, entsprechend den bereits bestehende Bebauungs- und Nutzungsstrukturen am Grundstück und im Umgebungsbereich im Zuge der ggst. Änderung den als Bauland Kerngebiet gewidmeten Bereich der Grundstücke Nr. 820/1 und 820/2, KG Wördern von Bauland Kerngebiet (BK) in Bauland Wohngebiet (BW) umzuwidmen.

Da es sich beim vorliegenden Änderungspunkt um eine Änderung der Baulandkategorie handelt, ist ein Anschluss an die technische Infrastruktur durch die bereits bestehenden Bebauungsstrukturen vorhanden. Eine Beurteilung der Baulandeignung, wie auch die Beurteilung ausschließender Faktoren kann aufgrund des bereits bestehenden Baulandes entfallen. Auf dem ggst. Standort ist lt. Cadenza eine Altablagerung und ein Altstandort (Weberei Klaus Ruttner) ausgewiesen. Aufgrund dessen wurde eine Planungskonsultation mit der Abteilung Wasserwirtschaft – Referat Altlasten in die Wege geleitet. Zu der gestellten Anfrage wurde von Seiten der Abteilung Wasserwirtschaft – Referat Altlasten in der Stellungnahme vom 06.02.2024 rückgemeldet, dass sich auf dem Grundstück Nr. 820/2, KG Wördern ein Altstandort „Weberei Klaus Ruttner“ befindet. Um das Gefährdungspotenzial abschätzen zu können, sind Unterlagen zur Standortgeschichte bzw. eine Untergrunderkundung erforderlich. In einer ergänzenden Stellungnahme vom 10.04.2024 wurde angemerkt, dass auf dem Grundstück Nr. 820/1, KG Wördern eine Altablagerung vorhanden ist. Laut Stellungnahme handelt es sich bei dem dort verwendeten Ablagerungsmaterial um Aushub- und Abraummaterial und es ist daher mit keiner mehr als geringfügigen Einwirkung auf das Grundwasser zu rechnen. Das ergab die im April 2008 intern durchgeführte Erstbewertung, die zur Folge hatte, dass keine Meldung an das UBA durchgeführt wurde und für die Fläche festgelegt wurde, dass keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind. Das bedeutet, dass für diese Fläche die Nutzung entsprechend der geplanten Widmung keine Beeinträchtigung darstellen wird.

Bezüglich des Altstandortes „Weberei Klaus Ruttner“ am Grundstück 820/2 in der KG Wördern wird in der Stellungnahme erwähnt, dass es jedenfalls zweckmäßig ist, die Nutzungsgeschichte bzw. den Untergrund für Bereiche zu erkunden, auf denen eine Bautätigkeit geplant ist, um Beeinträchtigungen der Nutzung und Erschwernisse im Hinblick auf eine allfällige Sanierung oder Sicherung des Standortes zu vermeiden.

Entsprechend der oben angeführten Stellungnahme ist jedenfalls vor einer Bautätigkeit auf dem jeweiligen Grundstück eine Erkundung des Untergrundes erforderlich.

Auf dem Grundstück Nr. 820/1, KG Wördern ist ein Wald mit Schutzfunktion laut Waldentwicklungsplan festgelegt. In nachgelagerten Verfahren ist der Waldbestand am Grundstück zu berücksichtigen. Schutzgebiete sind von der Änderung nicht betroffen.

Im ggst. Bereich sind keine geogenen Gefahren laut Gefahrenhinweiskarte bekannt. Es kommt zu einer Überlagerung mit einem 100-jährlichen Hochwasserabflussgebiet. Aufgrund der bestehenden Baulandwidmung und der derzeitigen Nutzung im bebauten Siedlungsgebiet der KG Wördern sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Es kommt zu einer Überlagerung mit kleinen Fließwegen.

Der ggst. Bereich befindet sich nördlich der Bahntrasse. Laut Lärmkarte sind mit 55-60 dB 24h-Durchschnitt und 50 dB Nachtwerte in diesem Bereich zu rechnen. Da die Immissionen hauptsächlich durch Schienenverkehr verursacht werden, kann der Lärmhöchstwert um 5dB(A) erhöht werden. Daher werden die Lärmhöchstwerte laut Verordnung über die Bestimmung des äquivalenten Dauerschallpegels bei Baulandwidmungen eingehalten.

Der Bereich westlich im Anschluss an die ggst. Grundstücke sowie östlich davon weisen eine Bebauungsstruktur in Form von klassischen Ein- und Zweifamilienhausstrukturen auf. Südlich der ggst. Grundstücke, im Anschluss an die noch unbebauten Grundstücke, welche als Bauland Wohngebiet gewidmet sind, befinden sich ebenso Bebauungsstrukturen in klassischer Ein- und Zweifamilienhausstruktur.

Die ggst. Grundstücke liegen am nordöstlichen Siedlungsrand der KG Wördern und sind von gewidmeten Wohnbauland, welches zum Großteil bereits mit Ein- bis Zweifamilienhäusern bebaut ist, umgeben. Der Umgebungsbereich kann in Hinblick auf die unterschiedlichen Nutzungen als eher homogen, in Form von Wohnnutzungen, beschrieben werden.

Die Bauland Kerngebietswidmung ist laut §16 Abs. 1 Z. 2 NÖ ROG für öffentliche Gebäude, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, Wohngebäude sowie für Betriebe bestimmt, welche sich dem Ortsbild eines Siedlungskernes harmonisch anpassen und keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- und Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen.

Die Bauland Wohngebietswidmung ist laut §16 Abs. Z. 1 NÖ ROG für Wohngebiete, die für Wohngebäude und die dem täglichen Bedarf der dort wohnenden Bevölkerung dienenden Gebäude sowie für Betriebe bestimmt, welche in das Ortsbild einer Wohnsiedlung eingeordnet werden können und keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen. Die Geschoßflächenzahl (§ 4 Z 17 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung) darf nicht über 1 betragen.

Aufgrund der Lage außerhalb des Siedlungskern sowie der homogenen Nutzungsstruktur in Form von Ein- bis Zweifamilienhäuser im Umgebungsbereich entspricht dieser Bereich nicht der Charakteristik und Nutzungsstrukturen eines Bauland Kerngebiets, wodurch eine Umwidmung in Bauland Wohngebiet vorgesehen ist.

2.2.2 Änderungsanlass

Änderungsanlass ist eine wesentliche Änderung der Grundlagen, begründet durch Bestrebungen der Gemeinde, die Widmung der Grundstücke an die Realnutzung bzw. den Wandel der Nutzungsstruktur anzupassen und Nutzungskonflikte in Zukunft zu vermeiden.

2.2.3 Ziel

Ziel der Gemeinde ist es die Widmung der Grundstücke, bei welchen keine Nutzung entsprechend der Widmungskategorie Bauland Kerngebiet mehr vorgesehen ist, an die tatsächliche Nutzung und den Umgebungsbereich anzupassen.

2.2.4 Maßnahme

Ein Teilbereich der Grundstücke Nr. 820/1 und 820/2, KG Wördern wird von Bauland Kerngebiet (BK) in Bauland Wohngebiet (BW) umgewidmet.

2.3 Änderungspunkt 3: Widmungsänderung im Siedlungsgebiet der KG St. Andrä von BA in BK

2.3.1 Grundlagenforschung

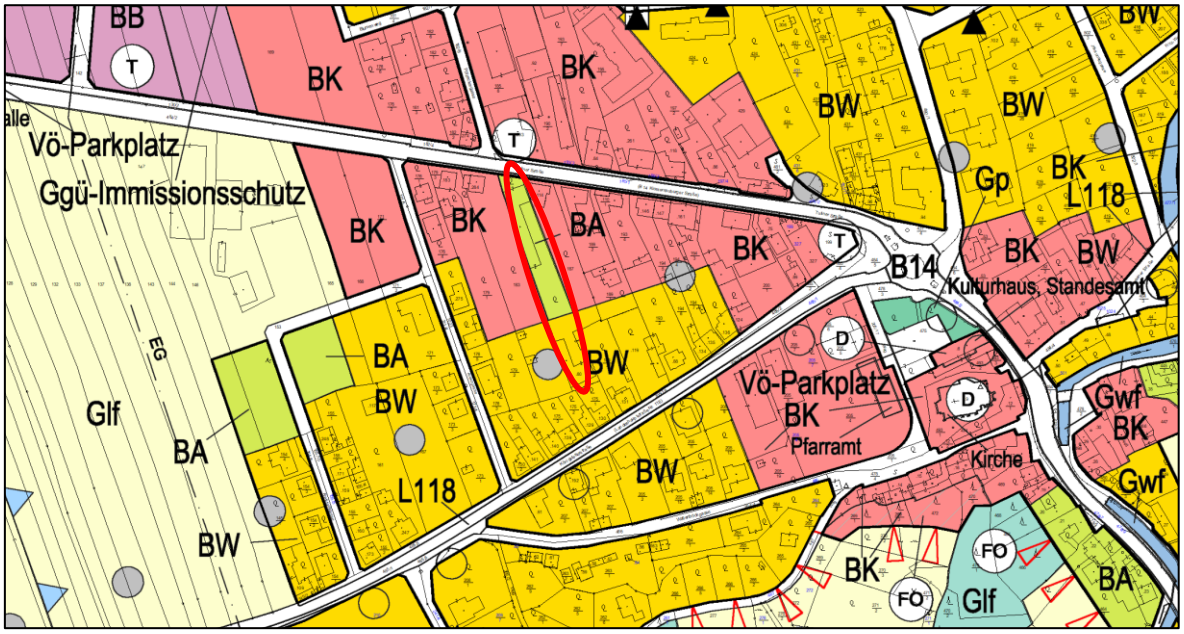
In der Katastralgemeinde St. Andrä befindet sich südlich der Landesstraße B14 (Tullnerstraße) das Grundstück Nr. .80, KG St. Andrä.

Das ggst. Grundstück befindet sich im Siedlungsgebiet der KG St. Andrä an der Landesstraße B14 (Tullnerstraße) (siehe Abbildung 8). Im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan ist das ggst. Grundstück als Bauland Wohngebiet (BW) und Bauland Agrargebiet (BA) festgelegt. Das Grundstück grenzt im Norden an eine öffentliche Verkehrsfläche (Vö), der Tullnerstraße. Im nördlichen Grundstücksbereich grenzt das Grundstück östlich und westlich an Bauland Kerngebiet (BK). Im südlichen Grundstücksbereich wird das Grundstück von Bauland Wohngebiet (BW) umschlossen (siehe Abbildung 9).

Abbildung 8: Orthofoto des ggst. Bereiches, KG St. Andrä

Quelle: NÖ Atlas, atlas.noe.gv.at, März 2024, eigene Darstellung.

Abbildung 9: Ausschnitt Flächenwidmungsplan, KG St. Andrä



Quelle: Marktgemeinde St. Andrä-Wördern: Flächenwidmungsplan, Stand: 51. Änderung, eigene Darstellung.

Auf dem Grundstück befindet sich ein in geschlossener Bebauungsweise errichtetes Wohngebäude und landwirtschaftliche Gebäude (siehe Abbildung 10). Eine aktive landwirtschaftliche Nutzung besteht in diesem Bereich nicht mehr.

Ziel der Gemeinde ist es, diesen Baublock, entsprechend den bestehenden Nutzungs- und Bebauungsstrukturen im Anschluss an die Bauland Kerngebietswidmung östlich und westlich davon widmungstechnisch abzusichern und Nutzungskonflikte durch die derzeitige Agrargebietswidmung zu vermeiden. Daher soll jener Teil des Grundstückes Nr. .80, KG St. Andrä, welcher als Bauland Agrargebiet (BA) gewidmet ist in Bauland Kerngebiet umgewidmet werden.

Abbildung 10: Ausschnitt Google Maps der ggst. Gebäude

Quelle: Google Maps, google.at/maps, März 2024.

Da es sich beim vorliegenden Änderungspunkt um eine Änderung der Baulandkategorie handelt, ist ein Anschluss an die technische Infrastruktur durch die bereits bestehenden Bebauungsstrukturen vorhanden.

Südlich der ggst. Fläche in einem Abstand von rd. 35 m befindet sich das Natura 200 FFH Gebiet Wienerwald – Thermenregion. Es sind keine negativen Ausstrahlungen auf Schutzobjekte zu erwarten, da der ggst. Umwidmungsbereich bereits bebaut ist und durch den Einfluss der umliegenden Bebauungsstrukturen geprägt ist.

Im ggst. Bereich sind keine geogenen Gefahren laut Gefahrenhinweiskarte bekannt und es kommt zu keiner Überlagerung mit einem 100-jährlichen Hochwasserabflussgebiet. Aufgrund der bestehenden Baulandwidmung und der derzeitigen Nutzung im bebauten Siedlungsgebiet der KG St. Andrä sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

2.3.2 Änderungsanlass

Änderungsanlass ist eine wesentliche Änderung der Grundlagen, begründet durch Bestrebungen der Gemeinde, die Widmung des Grundstückes an die Realnutzung bzw. den Wandel der Nutzungsstruktur anzupassen und Nutzungskonflikte in Zukunft zu vermeiden.

2.3.3 Ziel

Ziel der Gemeinde ist es die Widmung der Grundstücke, bei welchen keine landwirtschaftliche Nutzung mehr vorgesehen ist, an die tatsächliche Nutzung anzupassen.

2.3.4 Maßnahme

Ein Teil des Grundstückes Nr. .80, KG St. Andrä wird von Bauland Agrargebiet (BA) in Bauland Kerngebiet (BK) umgewidmet.

2.4 Änderungspunkt 4: Widmungsänderung im Siedlungsgebiet der KG Hadersfeld von Glf in Vö-PP

2.4.1 Grundlagenforschung

Lage, Vorhaben

In der Katastralgemeinde Hadersfeld befindet sich im Bereich nördlich der Landesstraße L 2009 das Grundstück Nr. 192/2, KG Hadersfeld. Im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan ist das ggst. Grundstück als Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) gewidmet und ein Wald (FO) kenntlich gemacht. Ein Teilbereich des Grundstückes Nr. 192/2, KG Hadersfeld ist bereits befestigt und wird als Parkplatz für die südwestlich befindliche Feuerwehr sowie als öffentlicher Parkplatz genutzt (siehe Abbildung 11 bis Abbildung 13). Das ggst. Grundstück befindet sich im Eigentum der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern.

Abbildung 11: Orthofoto des ggst. Bereiches, KG Hadersfeld

Quelle: NÖ Atlas, atlas.noe.gv.at, März 2024, eigene Darstellung.

Abbildung 12: Bereich der geplanten Umwidmung (Blickrichtung Nordwesten)

Quelle: BÜRO DR. PAULA ZT-GMBH: Eigene Aufnahme, Wien 2024.

Abbildung 13: Bereich der geplanten Umwidmung (Blickrichtung Nordosten)

Quelle: BÜRO DR. PAULA ZT-GMBH: Eigene Aufnahme, Wien 2024.

Die Gemeinde plant nun, die Flächenwidmung an die tatsächlichen Strukturen vor Ort anzupassen und entsprechend der Realsituation einen Teil des Grundstückes Nr. 192/2, KG Hadersfeld in öffentliche Verkehrsfläche-Parkplatz (Vö-PP) umzuwidmen.

Nördlich der ggst. Fläche befindet sich laut Waldentwicklungsplan ein Wald mit Wohlfahrtsfunktion. Aufgrund einer geringfügigen Überlagerung mit einem Wald laut Waldentwicklungsplan wurde eine Anfrage an die Forstbehörde gestellt. Eine Rückmeldung der Forstbehörde auf die gestellte Anfrage liegt noch nicht vor. Allerdings liegt ein Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Tulln zur dauernden Rodung der ggst. Fläche vor (siehe Anhang). Da es sich um eine Anpassung an die derzeitigen Strukturen handelt und die Fläche überwiegend versiegelt und nicht bewaldet ist, ist von keinen negativen Auswirkungen auszugehen.

Es kommt zu einer Überlagerung mit dem Natura 2000 Vogelschutzgebiet (Wienerwald-Thermenregion) sowie Natura 2000 FFH Gebiet (Wienerwald-Thermenregion). Weiters befindet sich das Grundstück innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Wienerwald und dem Biosphärenpark. Es sind keine Hochwassergefährdungen laut NÖ Atlas am ggst. Standort bekannt.

Da es sich um eine Anpassung an die derzeitigen Strukturen handelt und die Fläche überwiegend versiegelt ist, sind keine negativen Auswirkungen und Ausstrahlungen auf die Schutzgebiete zu erwarten.

Nördlich der ggst. Umwidmungsfläche ist laut Gefahrenhinweiskarte für Rutschprozesse eine orange Zone ausgewiesen. Aus diesem Grund wurde eine Planungskonsultation beauftragt. In der fachlichen Stellungnahme der Abteilung Allgemeiner Baudienst – Geologischer Dienst wird zu dem ggst. Änderungspunkt angemerkt, dass *ein Großteil der gegenständlichen Fläche [wird] bereits als Parkplatz (teils asphaltiert) genutzt wird. Richtung Norden fällt das Gelände relativ steil zur Landesstraße ab. Geologisch befindet sich die Fläche im Bereich der NÖ Flyschzone, Altlengbach Formation, die aus einer Abfolge von Sandsteinen und Tonschiefern aufgebaut wird. Anstehendes Gestein ist nirgends aufgeschlossen, sondern wird von einer lehmig-steinigen Hangschuttdecke nicht bekannter Mächtigkeit überlagert. Sollte die Fläche über die bestehende Parkfläche ausgeweitet werden, sind Anschüttungen erforderlich. In diesem Fall sind genauere geologisch-geotechnische Untersuchungen mit Untergrundaufschlüssen erforderlich. Das Gutachten hat auch eine Standsicherheitsberechnung, die allfällig notwendige Anschüttungen berücksichtigt, nach dem Eurocode 7 zu beinhalten.*

Da durch die geplante Umwidmung der bestehende Parkplatz abgesichert werden soll und keine Ausweitung der Parkplatzfläche geplant ist, sind keine zusätzlichen Gutachten erforderlich.

Bei dem bestehenden Parkplatz handelt es sich um Stellplätze, die für die südwestlich befindliche Feuerwehr Hadersfeld erforderlich sind. Der Parkplatz wird über die angrenzende Landesstraße L 2009 erschlossen. Es handelt sich bei der ggst. Änderung um eine Absicherung des bestehenden Parkplatzes. Die Zufahrt zu der zur Umwidmung geplanten Fläche soll über die bestehende Einmündung stattfinden.

Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrsabwicklung und Verkehrssicherheit durch die Umwidmung zu erwarten, da es sich um einen bestehenden Parkplatz handelt.

Regionales Raumordnungsprogramm

Die Marktgemeinde St. Andrä-Wördern liegt im Geltungsbereich des Regionalen Raumordnungsprogrammes Wien Umland Nordwest (RegROP) (LGBI. 65/2015). Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm wurde das bestehende Bauland durch eine flächige Siedlungsgrenze umschlossen. Laut §6 Abs. 3 Z. 2 NÖ ROG werden flächige Siedlungsgrenzen wie folgt definiert:

„Flächige Siedlungsgrenzen: Diese umschließen die bestehenden Siedlungsgebiete zur Gänze. Dies bewirkt, dass die darin bereits gewidmete Baulandmenge (einschließlich allfälliger Verkehrsflächen sowie Grünland-Kleingärten und Grünland-Campingplätze) nicht vergrößert werden darf, wobei die nachgewiesen erforderliche und befristete Widmung von Bauland-Sondergebiet für die Errichtung von öffentlichen Einrichtungen ausgenommen ist. [...]“

Bei der ggst. Änderung des Flächenwidmungsplanes handelt es sich um eine Anpassung der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche mit dem Zusatz Parkplatz (Vö-PP) an den Naturstand. Die geplante Umwidmung in öffentliche Verkehrsfläche dient nicht der Erschließung von Wohnbauland, sondern stellt lediglich eine Anpassung an den Naturstand dar, da die Fläche als Parkplatz ausgeformt und genutzt wird. Südwestlich der ggst. Fläche, innerhalb der regionalen Siedlungsgrenze, befindet sich gewidmetes und dementsprechend genutztes Bauland Sondergebiet-Feuerwehr (BS-FF). Die Stellplätze auf dem Grundstück Nr. 192/2, KG Hadersfeld sind für den geregelten Ablauf der Feuerwehr sowie für die Mitglieder der Feuerwehr erforderlich. Aufgrund des direkten Zusammenhangs der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche-Parkplatz (Vö-PP) mit dem Bauland Sondergebiet-Feuerwehr (BS-FF) ist die öffentliche Verkehrsfläche nicht kompensationspflichtig im Sinne des §6 Abs.3 Zif.2 NÖ ROG 2014.

Ein Widerspruch zum RegROP ist daher nicht festzustellen.

2.4.2 Änderungsanlass

Der Anlass der Änderung ergibt sich aus der Anpassung der Widmung an die Realsituation bzw. die tatsächliche Nutzung der betroffenen Fläche.

2.4.3 Ziel

Das Ziel der Gemeinde ist es, die Übereinstimmung des Flächenwidmungsplanes mit in der Natur tatsächlich bestehenden Nutzung sicherzustellen sowie die Absicherung erforderlicher Stellplätz für die Feuerwehr Hadersfeld.

2.4.4 Maßnahme

Im Zuge des ggst. Änderung wird ein Teil des Grundstückes Nr.192/2, KG Hadersfeld von Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) in öffentliche Verkehrsfläche-Parkplatz (Vö-PP) umgewidmet.

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 Ausarbeitung örtlicher Entwicklungskonzepte und Flächenwidmungspläne sind folgende Planungsrichtlinien einzuhalten:

1. *Bei der Entwicklung der Siedlungsstruktur ist der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung der Vorrang einzuräumen und es sind unter Berücksichtigung der örtlichen Ausgangslage Strategien für eine möglichst effiziente Nutzung der Infrastruktur zu entwickeln und zu verankern. Die Bereitstellung ausreichender und gut versorgter Bereiche für nachhaltige und verdichtete Bebauung ist zu berücksichtigen.*
3. *Bei der Widmung von Bauland sind gemäß § 17 geeignete Maßnahmen zur Baulandmobilisierung anzuwenden und es ist dessen möglichst flächensparende Inanspruchnahme sicherzustellen.*

5. *Bei allen Widmungsmaßnahmen sind deren Verkehrsauswirkungen abzuschätzen und es ist auf eine funktionsgerechte Anbindung an die bestehenden Verkehrsstrukturen zu achten. Die Verkehrsanbindung ist so vorzunehmen, dass*
   - *unter Berücksichtigung der regionalen und lokalen Gegebenheiten ein möglichst hoher Anteil des zusätzlichen Verkehrsaufkommens im Umweltverbund (zu Fuß, Rad, Öffentlicher Verkehr) abgewickelt werden kann,*
   - *die größtmögliche Vorsorge für die Verkehrssicherheit getroffen wird,*
   - *die übergeordnete Verkehrsfunktion von Landesstraßen, insbesondere bei Ortsumfahrungen und Freilandbereichen, durch Anbau und Grundstückszufahrten nicht beeinträchtigt wird und*
   - *keine unzumutbaren Störungen für andere Nutzungen bewirkt werden.*

   Wenn eine funktionsgerechte Anbindung erst durch zusätzliche Maßnahmen im Verkehrsnetz erreicht werden kann, so ist die Umsetzung dieser Maßnahmen möglichst flächensparend sicherzustellen. Die Verkehrsauswirkungen dürfen die zum Zeitpunkt der Widmungsmaßnahme vorhandene Verkehrsqualität im umgebenden Straßennetz nicht wesentlich beeinträchtigen und für die jeweilige Straßenkategorie nicht unverhältnismäßig sein. Erforderlichenfalls ist die Anzahl der zulässigen Fahrten von mehrspurigen Kraftfahrzeugen pro Baulandfläche und Tag zu beschränken.
6. *Bei der Erstwidmung und der Änderung der Widmungsart des Baulandes ist dessen Erschließung durch funktionsgerechte öffentliche Verkehrsflächen vorzusehen. Bauland-Sondergebiet darf auch durch funktionsgerechte private Verkehrsflächen erschlossen werden.*
7. *Bei der Erstwidmung und der Änderung der Widmungsart des Baulandes sind eine ordnungsgemäße Wasserversorgung und eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung als Grundausstattung sicherzustellen. Lediglich bei kleinflächigen Erweiterungen von bestehendem Bauland, das nicht mit einer zentralen (öffentlichen oder privaten) Trinkwasserversorgungsanlage ausgestattet ist, muss nur eine quantitativ und qualitativ ausreichende Versorgung der Gebäude mit Trinkwasser aus Einzelwasserversorgungsanlagen (ohne Aufbereitung) möglich sein.*

   Bei der Widmung von Bauland-Sondergebiet ist eine Grundausstattung nur dann sicherzustellen, wenn sie für den Verwendungszweck erforderlich ist.
8. *Wohnbauland ist unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und der Siedlungsstruktur sowie der Ziele dieses Gesetzes an bestehendes Siedlungsgebiet so anzuschließen, dass geschlossene und wirtschaftlich erschließbare Ortsbereiche entstehen, bzw. bestehende Siedlungsstrukturen in ihrer Wirtschaftlichkeit verbessert werden.*
12. *Standorte von bestehenden Betrieben sind in Abstimmung mit den umgebenden Siedlungsstrukturen und deren Anforderungen zu sichern. Bei der Nachnutzung von Standorten mit abgeschlossener betrieblicher Nutzung ist auf das allfällige Gefährdungspotenzial von Altablagerungen und Altstandorten zu achten.*
14. *Bei der Festlegung von Widmungsarten sind die Auswirkungen auf strukturelle und kulturelle Gegebenheiten, das Orts- und Landschaftsbild sowie den Artenschutz abzuschätzen, in die Entscheidung einzubeziehen und im Falle von maßgeblichen Auswirkungen ausgleichende Maßnahmen zu prüfen. Der prägende Charakter von historisch oder künstlerisch wertvollen Bereichen darf nicht beeinträchtigt werden.*

16. *Bei der Festlegung der Widmungsarten außerhalb von Ortsbereichen ist die zusammenhängende landwirtschaftliche Flur in günstigem Zuschnitt zu erhalten und die Vernetzung wertvoller Grünlandbereiche und Biotope (einschließlich ökologischer Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen) sicherzustellen. Unter Berücksichtigung der vorrangigen Weiterentwicklung bestehender Standorte dürfen Bauland und Grünlandwidmungsarten mit landwirtschaftsfremden Nutzungsmöglichkeiten (Grünland-Lagerplatz, Grünland-Sportstätte u. dgl.) nur dann außerhalb von Ortsbereichen festgelegt werden, wenn*
    - *die angestrebte Nutzung aus funktionalen Gründen oder auf Grund der Auswirkungen nicht innerhalb oder im Anschluss an einen Ortsbereich angeordnet werden kann oder*
    - *die angestrebte Nutzung an bestimmte Standortvoraussetzungen gebunden ist oder durch ein überörtliches Raumordnungsprogramm vorgesehen ist.*
19. *Die Siedlungsentwicklung einer Gemeinde ist in ihrer Gesamtheit so auszurichten, dass sie zum überwiegenden Anteil in jenen Siedlungsteilen erfolgt, welche in der jeweiligen Gemeinde über die beste Ausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge verfügen.*
20. *Bei allen Widmungsmaßnahmen im Zusammenhang mit Bauland sind die Auswirkungen auf die Menge der anwesenden Bevölkerung (einschließlich Arbeitsbevölkerung, Gäste, Nebenwohnsitze u. dgl.) abzuschätzen. Dabei sind auch mögliche Innenverdichtungen sowie Nachnutzungen zu berücksichtigen. Für Widmungsmaßnahmen, die dazu führen, dass der gesamte Bevölkerungszuwachs ein Ausmaß von 2,5 % pro Jahr übersteigt, ist die Sozialverträglichkeit explizit darzulegen.*

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:

1. Generelle Leitziele:

a) Vorrang der überörtlichen Interessen vor den örtlichen Interessen. Berücksichtigung der örtlichen Interessen bei überörtlichen Maßnahmen. Abstimmung der Ordnung benachbarter Räume (grenzüberschreitende Raumordnung).

b) Ausrichtung der Maßnahmen der Raumordnung auf
- *schonende Verwendung natürlicher Ressourcen*
- *Sicherung mineralischer Rohstoffvorkommen*
- *nachhaltige Nutzbarkeit*
- *sparsame Verwendung von Energie, insbesondere von nicht erneuerbaren Energiequellen*
- *Ausbau der Gewinnung von erneuerbarer Energie*
- *Reduktion von Treibhausgasemissionen (Klimaschutz)*
- *wirtschaftlichen Einsatz von öffentlichen Mitteln*
- *sparsame Verwendung von Grund und Boden.*

c) Ordnung der einzelnen Nutzungen in der Art, dass
- *gegenseitige Störungen vermieden werden,*
- *sie jenen Standorten zugeordnet werden, die dafür die besten Eignungen besitzen.*

e) Bedachtnahme auf die Verkehrsauswirkungen bei allen Maßnahmen in Hinblick auf
- *möglichst geringes Gesamtverkehrsaufkommen;*
- *Verlagerung des Verkehrs zunehmend auf jene Verkehrsträger, welche die vergleichsweise geringsten negativen Auswirkungen haben (unter Berücksichtigung sozialer und volkswirtschaftlicher Vorgaben)*
- *möglichst umweltfreundliche und sichere Abwicklung von nicht verlagerbarem Verkehr.*

f) Erhaltung und Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes.

3. Besondere Leitziele für die örtliche Raumordnung:

a) Planung der Siedlungsentwicklung innerhalb von oder im unmittelbaren Anschluss an Ortsbereiche.

b) Anstreben einer möglichst flächensparenden verdichteten Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, sowie Bedachtnahme auf die Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel und den verstärkten Einsatz von Alternativenergien.

c) Sicherung und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne als funktionaler Mittelpunkt der Siedlungseinheiten, insbesondere als Hauptstandort zentraler Einrichtungen, durch Erhaltung und Ausbau
- *einer Vielfalt an Nutzungen (einschließlich eines ausgewogenen Anteils an Wohnnutzung)*
- *der Bedeutung als zentraler Handels- und Dienstleistungsstandort*
- *als Schwerpunkt für Kultur- und Verwaltungseinrichtungen*
- *als attraktiver Treffpunkt für die Bewohner angrenzender Siedlungsbereich*
- *als touristischer Anziehungspunkt.*

d) Klare Abgrenzung von Ortsbereichen gegenüber der freien Landschaft.

e) Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Wasserversorgung und einer ordnungsgemäßen Abwasserentsorgung.

f) Sicherstellung der räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Wirtschaft (Land- und Forstwirtschaft, Gewerbe, Industrie, Dienstleistungen).
Sicherung von bestehenden Betriebsstandorten und Gebieten mit einer besonderen Standorteignung für die Ansiedlung von Betrieben sowie von Gebieten mit Vorkommen mineralischer Rohstoffe (einschließlich ihres Umfeldes) vor Widmungen, die diese Nutzung behindern.
Räumliche Konzentrationen von gewerblichen und
industriellen Betriebsstätten innerhalb des Gemeindegebietes.
Bedachtnahme auf die Möglichkeit eines Bahnanschlusses bei Betriebs- und Industriezonen.

i) Festlegung von Wohnbauland in der Art, dass Einrichtungen des täglichen Bedarfes, öffentliche Dienste sowie Einrichtungen zur medizinischen und sozialen Versorgung günstig zu erreichen sind. Sicherstellung geeigneter Standorte für diese Einrichtungen.

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 Auswirkungen auf die Flächenbilanz

Im Rahmen der gegenständlichen Änderung ergeben sich folgende Widmungsänderungen.

Tabelle 1: Zusammenfassung Flächenbilanz - 52. Änderung (Stand: Entwurf)

BEREICH	BESTEHENDE WIDMUNG	GEÄNDERTE WIDMUNG	FLÄCHE IN HA
ÄP1: Umwidmung von BB-A8 in BB und Änderung der Freigabebedingungen, KG Wördern	BB-A8	BB	0,1704
ÄP2: Widmungsänderung im Siedlungsgebiet der KG Wördern von BK in BW	BK	BW	0,2521
ÄP3: Widmungsänderung im Siedlungsgebiet der KG St. Andrä von BA in BK	BA	BK	0,1488
ÄP4: Widmungsänderung im Siedlungsgebiet der KG Hadersfeld von Glf in Vö-PP	Glf	Vö-PP	0,1206

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

Die Gesamtbaulandmenge wird durch die ggst. Änderung nicht verändert.

Das Formblatt zur Flächenbilanz für das gesamte Bauland der Gemeinde befindet sich in der Anlage. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass im Zuge des Baulandmonitorings (Stand 12/2022) eine Aktualisierung der bebauten und unbebauten Flächen stattgefunden hat und somit in die Flächenbilanz eingearbeitet wurde. An der gewidmeten Baulandmenge hat sich dabei nichts verändert.

5 Zusammenfassung

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern, KG St. Andrä, KG Wördern und KG Hadersfeld, wird somit, unter Hinweis auf die Grundlagenforschung, wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen, geändert.

Wien, 12. April 2024, Hödl/HS
GZ G23093/F52

i.A. Hödl S.
Büro Dr. Paula ZT-GmbH

Anlagen

- Flächenbilanzen (FBD1, FBD2)
- Bescheid zur Rodung, BH Tulln, 05.12.2017
- Teilungsplan Rodungsfläche, Dipl. Ing. Pauler, 23.11.2016

FB FBD VOR

FLÄCHENBILANZ - 49. ÄNDERUNG IM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN — STAND: 2020

POLIT. BEZ.: TULLN — VERF.: Büro Dr. Paula

GEMEINDE: **St. Andrä-Wördern**	BW in ha		BK in ha		BA in ha		BO in ha		BB in ha		BI in ha		BS in ha			ANMERKUNGEN
KATASTRALGEMEINDE(N)	bebaut	unbebaut	bebaut	unbebaut	bebaut	unbebaut	bebaut	unbebaut	bebaut	unbebaut	bebaut	unbebaut	bebaut	unbebaut		
ALTENBERG	15,8	3,7			2,8	0,1							48,3	4,2		
GREIFENSTEIN	5,1	0,7	0,9	0,3					0,5	0,8			0,2	0,0		
HADERSFELD	18,2	3,8			0,5	0,0							0,1	0,0		
HINTERSDORF	29,0	5,9	0,8	0,2	7,0	1,2										
KIRCHBACH	38,6	9,9	2,1	0,2	6,4	0,7										
ST. ANDRÄ	43,6	12,0	7,5	1,0	0,8	0,4			0,3	4,1			2,3	0,0		
WÖRDERN	86,2	15,9	4,2	2,5	8,2	1,9			8,8	8,4			0,2	0,4		
	236,5	52,0	15,4	4,1	25,7	4,3	0,0	0,0	9,7	13,2	0,0	0,0	51,1	4,6		
GEMEINDE INSGESAMT	288,4		19,5		30,0		0,0		22,9		0,0		55,7			

FB FBD NACH

FLÄCHENBILANZ - 52. ÄNDERUNG IM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN - Entwurf (inkl. Anpassung an durchgeführtes Baulandmonitoring Stand: 12/2022 *) — STAND: 2024

POLIT. BEZ.: TULLN — VERF.: Büro Dr. Paula

GEMEINDE: **St. Andrä-Wördern**	BW in ha		BK in ha		BA in ha		BO in ha		BB in ha		BI in ha		BS in ha			ANMERKUNGEN
KATASTRALGEMEINDE(N)	bebaut	unbebaut	bebaut	unbebaut	bebaut	unbebaut	bebaut	unbebaut	bebaut	unbebaut	bebaut	unbebaut	bebaut	unbebaut		
ALTENBERG	15,8	3,7			2,8	0,1							48,4	4,2		
GREIFENSTEIN	5,1	0,7	0,9	0,3					0,5	0,8			0,2	0,0		
HADERSFELD	18,5	3,6			0,5	0,0							0,1	0,0		
HINTERSDORF	29,7	5,2	0,8	0,2	7,0	1,2										
KIRCHBACH	38,8	9,7	2,1	0,2	6,4	0,7										
ST. ANDRÄ	43,9	11,7	7,6	1,0	0,7	0,4			0,3	4,1			2,3	0,0		
WÖRDERN	87,8	14,6	3,8	2,6	8,2	1,9			11,0	6,2			0,2	0,4		
	239,5	49,2	15,2	4,2	25,5	4,3	0,0	0,0	11,8	11,1	0,0	0,0	51,1	4,5		
GEMEINDE INSGESAMT	288,7		19,4		29,8		0,0		22,9		0,0		55,7			

* Im Zuge des Baulandmonitorings (Stand 12/2022) hat eine Aktualisierung der bebauten und unbebauten Flächen stattgefunden. Diese Aktualisierung wurde in die Flächenbilanz eingearbeitet. An der gewidmeten Baulandmenge hat sich dabei nichts verändert.

BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT TULLN

Fachgebiet Forstwesen
3430 Tulln an der Donau, Hauptplatz 33

Bezirkshauptmannschaft Tulln, 3430

Dipl.-Ing. Karl Pauler
staatlich befugter und beeideter
Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen
Bahnhofstraße 9
3430 Tulln

TUL1-V-172/029 Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)	Beilagen 1	E-Mail: forst.bhtu@noel.gv.at Fax: 02272/9025-39611 Internet: http://www.noe.gv.at Bürgerservice-Telefon 02742/9005-9005 DVR: 0016101

Bezug	BearbeiterIn	(0 22 72) 9025 Durchwahl	Datum
	Marion Fischer	39637	05. Dezember 2017

Betrifft
Dipl.-Ing. Karl Pauler i.V. für Marktgemeinde St. Andrä-Wördern, Diemut Köstlin, Prinzessin Adelgunde von und zu Liechtenstein und Prinzessin Marie Eleonore von und zu Liechtenstein, Grst. Nr. 27/1, 27/2, 28/1, 192/2, 212, KG Hadersfeld, Rodung 2017, Bewilligung

Bescheid

Die Bezirkshauptmannschaft Tulln bewilligt Ihnen die dauernde Rodung (d.h. die Verwendung von Waldboden zu anderen Zwecken als für solche der Waldkultur) auf

Grundstücksnummer:	Katastralgemeinde:	Flächenausmaß:
27/1	Hadersfeld	218 m²
27/2	Hadersfeld	332 m²
28/1	Hadersfeld	84 m²
192/2	Hadersfeld	793 m²
212	Hadersfeld	86 m²
Gesamt		**1513 m²**

Die Rodungsfläche ist im beiliegenden Lageplan eingezeichnet. Dieser bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

Sie sind verpflichtet, die folgenden Bedingungen, Fristen oder Auflagen zu erfüllen bzw. einzuhalten:

1. Die Rodung dient ausschließlich dem beantragten Rodungszweck, nämlich Schaffen von Parkplätzen und Errichten einer Müllinsel
2. Die Rodung ist längstens bis zum 31.12.2018 durchzuführen, anderenfalls die Rodungsbewilligung erlischt.

3. Die Rodung darf nach Lage und Ausmaß nicht von den eingereichten Plandarstellungen abweichen.

Sie sind verpflichtet, die folgenden Verfahrenskosten innerhalb von 4 Wochen nach Zustellung dieses Bescheides zu bezahlen:

Kommissionsgebühren € 13,80

Hinweis:
Für den Antrag und die Beilagen ist eine feste Gebühr von € 26,00 (§§ 11, 14 Gebührengesetz) zu entrichten. Im unten angeführten Gesamtbetrag wurde diese Gebühr bereits berücksichtigt.

Die vorgeschriebenen Beträge sind wie unten angeführt auf das Konto der Bezirkshauptmannschaft Tulln bei der Raiffeisenbank Tulln, IBAN: AT76 3288 0000 0050 4050, BIC: RLNWATW1880, zu überweisen und hierbei ist folgender Verwendungszweck anzugeben:

Gesamtbetrag: €	39,80
Kennzeichen:	TUL1-V-172/029
GFN:	2017/33259
Kundendaten: (bei Einzahlung mit Telebanking unbedingt erforderlich)	190170332598

Rechtsgrundlagen
§§ 17 Abs. 3 bis 5, 18 Abs. 1 und 19 des Forstgesetzes 1975, BGBl. Nr. 440/1975 idgF
§§ 76f des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991, BGBl. Nr. 51/1991 idgF
§ 1 der Landes-Kommissionsgebührenverordnung 1976, LGBl. 3860/1

Begründung

Die Behörde kann die Verwendung von Waldboden zu anderen Zwecken als für solche der Waldkultur (Rodung) dann bewilligen, wenn ein öffentliches Interesse an einer anderen Verwendung dieser Fläche das öffentliche Interesse an der Erhaltung der Fläche als Wald überwiegt.

Öffentliche Interessen sind insbesondere begründet in der umfassenden Landesverteidigung, im Eisenbahn-, Luft- und öffentlichen Straßenverkehr, im Post- und öffentlichen Fernmeldewesen, im Bergbau, im Wasserbau, in der Energiewirtschaft, in der Agrarstrukturverbesserung, im Siedlungswesen oder im Naturschutz.

Im Zuge des eingeleiteten Ermittlungsverfahrens, insbesondere nach Durchführung eines Ortsaugenscheines, wurden zu Ihrem Antrag um Erteilung einer Rodungsbewilligung von der Forstbehörde nachstehende Gutachten eingeholt:

Gutachten:
Mit Schreiben vom 20.10.2017 hat Herr Dipl. Ing. Karl Pauler namens der Grundeigentümer Frau Diemut Köstlin, Prinzessin Adelgunde v. u. z. Liechtenstein, Prinzessin Marie Eleonore v. u. z. Liechtenstein und MG St. Andrä-Wördern um Bewilligung des beiliegenden Teilungsplanes GZ. 3267 vom 23.11.2016 nach dem NÖ-Forstausführungsgesetz und um Erteilung einer Rodungsbewilligung für Teilflächen auf den u. a. Grundstücken in der KG Hadersfeld, im Gesamtausmaß von insgesamt rund 1513 m² angesucht.

Grundstücknummer	Rodungsfläche	Rodungszweck
27/1	218 m²	Parkplatz
27/2	332 m²	Parkplatz
28/1	84 m²	Parkplatz
192/2	793 m²	Parkplatz
212	86 m²	Parkplatz
Gesamt	**1513 m²**	

Die MG St. Andrä-Wördern plant auf der zu rodenden Fläche die Schaffung von dringend benötigten Parkplätzen für die gegenüber liegende Feuerwehr und die Errichtung einer Müllinsel.

Nach dem gültigen Waldentwicklungsplan trägt die in diesem Bereich ausgewiesene Fläche die Kennziffer 233, d.h. erhöhte Schutz- und jeweils höchste Wohlfahrts- und Erholungsleistung (Funktionsfläche 4). Diese Funktionsfläche 4 „Hintersdorf, Steinriegl, Wolfpassing bis Greifenstein, Flysch, Übergang Wienerwald – Tullnerfeld, Laubmischwälder, Bannwald B2(2) 3,0 ha" hat eine Gesamtfläche von 2.150,7 ha mit einem Waldanteil von 1.320,0 ha oder 61,4 %. Die hier ausgewiesenen hohen und höchsten überwirtschaftlichen Waldfunktionen gelten für weite Teile des Wienerwaldes: die erhöhte Schutzfunktion wegen des Flyschuntergrundes, die Wohlfahrts- und Erholungsleistung aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Ballungsgebiet Wien bzw. zum agrarisch dominierten weitgehend waldfreien Tullnerfeld.

Die politische Gemeinde St. Andrä-Wördern verfügt mit rd. 2.220 ha über eine Waldflächenausstattung von 56,47 %, wobei in den letzten beiden Dezennien ein Abgang von 84,12 ha oder 3,65 % zu verzeichnen gewesen ist.

Das öffentliche Interesse an der Rodung ist evident. Aus dem Grundbuch ergibt sich nichts, was der Rodung entgegenstünde. Tatsächlich sind die Eingriffe in den Waldbestand gering, sodass die überwirtschaftlichen Waldfunktionen nur wenig beeinträchtigt werden, auch Schäden an den verbleibenden anrainenden Waldbeständen sind nicht zu befürchten

- Aus dieser forstfachlichen Sicht kann der Rodung ausnahmsweise unter Einhalten folgender Auflagen und Bedingungen zugestimmt werden:

4. Die Rodung dient ausschließlich dem beantragten Rodungszweck, nämlich Schaffen von Parkplätzen und Errichten einer Müllinsel
5. Die Rodung ist längstens bis zum 31.12.2018 durchzuführen, anderenfalls die Rodungsbewilligung erlischt.
6. Die Rodung darf nach Lage und Ausmaß nicht von den eingereichten Plandarstellungen abweichen.

- Dem Antrag auf Waldteilung kann mit Erteilen der Rodungsbewilligung entsprechend dem beiliegenden Teilungsplan GZ. 3267 gem. § 2 lit. b NÖ Forstausführungsgesetz ausnahmsweise zugestimmt werden.

Die Behörde gelangte daher aufgrund des Ergebnisses des Ermittlungsverfahrens zur Auffassung, dass die gesetzlichen Voraussetzungen für die Erteilung der Rodungsbewilligung vorliegen. Durch die Bedingungen, Fristen und Auflagen ist gewährleistet, dass die Walderhaltung über das bewilligte Ausmaß hinaus nicht beeinträchtigt wird.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die im Bescheidspruch zitierten Gesetzesstellen.

Rechtsmittelbelehrung

Sie haben das Recht gegen diesen Bescheid **Beschwerde** zu erheben.

Die Beschwerde ist innerhalb von **vier Wochen** nach Zustellung dieses Bescheides **schriftlich oder in jeder anderen technisch möglichen Weise bei uns einzubringen**. Sie hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist, zu enthalten.

Die Höhe der Pauschalgebühr für Beschwerden, Wiedereinsetzungsanträge und Wiederaufnahmeanträge (samt Beilagen) beträgt 30 Euro.

Hinweise:
Die Gebühr ist auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten. Als Verwendungszweck ist das Beschwerdeverfahren (Geschäftszahl des Bescheides) anzugeben.

Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr mit der „Finanzamtszahlung" ist als Empfänger das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN wie zuvor) anzugeben oder auszuwählen. Weiters sind die Steuernummer/Abgabenkontonummer 109999102, die Abgabenart „EEE-Beschwerdegebühr", das Datum des Bescheides als Zeitraum und der Betrag anzugeben.

Der Eingabe ist - als Nachweis der Entrichtung der Gebühr - der Zahlungsbeleg oder ein Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung anzuschließen. Für jede gebührenpflichtige Eingabe ist vom Beschwerdeführer (Antragsteller) ein gesonderter Beleg vorzulegen.

Ergeht an:
1. S.D. Mag. Prinz Gundakar von und zu Liechtenstein, Forst- und Gutsverwaltung, Revier Hadersfeld KG, Alter Markt 21, 3040 Neulengbach
2. Marktgemeinde St. Andrä-Wördern, z. H. des Bürgermeisters, Altgasse 30, 3423 Wördern

3. Finanzamt Hollabrunn Korneuburg Tulln (FA22), Albrechtsgasse 26-30, 3430 Tulln an der Donau
4. Vermessungsamt Krems, Rechte Kremszeile 60, 3500 Krems

Für den Bezirkshauptmann

Ing. J a g g l e r

NIEDERÖSTERREICH AMTSSIGNATUR	Dieses Schriftstück wurde amtssigniert. Hinweise finden Sie unter: www.noe.gv.at/amtssignatur

Dieser Bescheid ist in Rechtskraft erwachsen und unterliegt keinem die Vollstreckbarkeit hemmenden Rechtszugs.
Tulln, am

Für den Bezirkshauptmann

BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT TULLN 27

09-01-2018

Land: Niederösterreich
Ger.Bez.: Tulln
Kat.Gem.: Hadersfeld 20129

Dipl. Ing. Karl Pauler
staatlich befugter und beeideter
Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen
3430 Tulln, Bahnhofstraße 9, 02272/64818
E-Mail: office@vermessung-pauler.at

TEILUNGSPLAN

ELEKTRONISCHE BEURKUNDUNGSSIGNATUR

Signaturwert	r75dNRVC6eWnN3xkff87mpt7kZKiVD42KuLMS25/wpsNpKLx+X5WGZXqQ9Z0wrSZxm+pZNbwxmnUSPGGSg==
staatlich befugter und beeideter Zivilbeikriker	Signator: Dipl.-Ing. Karl Pauler; Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen; Kanzleisitz: Tulln
	Signaturdatum: UTC: 2017-01-11T15:15:01
	Zertifizierungsdienst: CN=a-sign-Premium-Sig-02,OU=a-sign-Premium-Sig-02,O=A-Trust Ges. f. Sicherheitssysteme im elektr. Da Verkehr,C=AT
	Seriennummer: 1376120
	Algorithmus: http://www.w3.org/2001/04/xmldsig-more#ecdsa-sha256
	Methode: urn:pdfsig:tler.bka.gv.at:beaer:v1.1.0
Hinweis:	Dokumentenformat: ISO 19005-1:2005 PDF/A-1b

Mappenberichtigung GZ 3267/1 geht voraus.

Bezirkshauptmannschaft Tulln
Hierauf bezieht sich der ha. Bescheid
vom 05.12.2017, Zl. TUL1-V-172/029
Z. Tulln, am 05.12.2017
Für den Bezirkshauptmann
Fischer

Auf Grund der vom Bundesministerium für Bauten und Technik am 25.04.1977, Zl. 304.574/2-I/4/77 erteilten Befugnis wurde die Vermessung zur Verfassung dieses Planes am 12.10.2016 vorgenommen.

Tulln, am 23.11.2016

DIPL. ING. KARL PAULER
BEFUGTER UND BEEIDETER INGENIEURKONSULENT FÜR VERMESSUNGSWESEN
TULLN

GZ. 3267

(für den gesamten Urkundeninhalt)

GEGENÜBERSTELLUNG

Bisheriger Stand

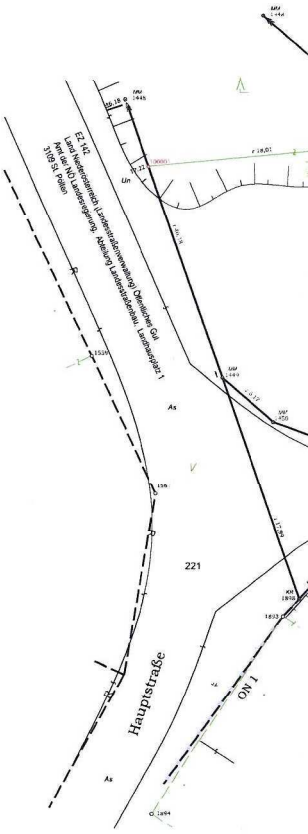
Gst.Nr.	Name der Eigentümer	EZ	Ausmaß ha a m²	BA/NU
27/2	Diemut Köstlin (1/3) Adelgunde I.D. Liechtenstein von und zu (1/3) Marie Eleonore I.D. Liechtenstein Prinzessin von und zu (1/3)	220	53 09	6/01
28/1		220	8 19 15	6/01
27/1	Marktgemeinde St. Andrä-Wördern	129	5 69 df- 17	6/01
212	Marktgemeinde St.Andrä-Wördern	15	20 09	8/01
			8 97 85	

Teilung

Bez.d.Trennst.	Ausmaß ha a m²	Ber.art	Abfall von Gst.Nr.	Zuwachs an Gst.Nr.
1	87	g	212	27/1
2	84	g	28/1	27/1
3	10	g	27/2	27/1
4	3 22	o	27/2	27/5 neu
5	6	g	27/1	27/2
	5 09			

Neuer Stand

Gst.Nr.	Name der Eigentümer	EZ	Ausmaß ha a m²	Ber.art	BA/NU
27/2	Diemut Köstlin (1/3) Adelgunde I.D. Liechtenstein von und zu (1/3) Marie Eleonore I.D. Liechtenstein Prinzessin von und zu (1/3)	220	49 83	R	6/01
28/1		220	8 18 31	R	6/01
27/1	Marktgemeinde St. Andrä-Wördern	129	7 27	o	398m² 8/03 329m² 8/01
212		15	19 22	R	8/01
27/5	Marktgemeinde St.Andrä-Wördern	15	3 22	o	8/01
			8 97 85		



beantragte Rodung

Dipl. Ing. Karl Pauler
staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent
für Vermessungswesen
3430 Tulln, Bahnhofstraße 9

vorstehendes Schriftstück wurde mit folgender elektronischen Signatur in das Urkunden-archiv der BAIK übernommen

Land: Niederösterreich
Ger.Bez.: Tulln
Kat.Gem.: Hadersfeld 20129

Dipl. Ing. Karl Pauler
staatlich befugter und beeideter
Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen
3430 Tulln, Bahnhofstraße 9, 02272/64618
E-Mail: office@vermessung-pauler.at

TEILUNGSPLAN

Mappenberichtigung GZ 3267/1 geht voraus.

Auf Grund der vom Bundesministerium für Bauten und Technik am 25.04.1977, Zl. 304.574/2-I/4/77 erteilten Befugnis wurde die Vermessung zur Verfassung dieses Planes am 12.10.2016 vorgenommen.

Tulln, am 23.11.2016

DIPL. ING. KARL PAULER
BEFUGTER INGENIEURKONSULENT FÜR VERMESSUNGSWESEN
TULLN

GZ. 3267

(für den gesamten Urkundeninhalt)

G E G E N Ü B E R S T E L L U N G

B i s h e r i g e r S t a n d

Gst.Nr.	Name der Eigentümer	EZ	Ausmaß ha a m²	BA/NU
27/2	Diemut Köstlin (1/3) Adelgunde I.D. Liechtenstein von und zu (1/3) Marie Eleonore I.D. Liechtenstein Prinzessin von und zu (1/3)	220	53 09	6/01
28/1		220	8 19 15	6/01
27/1	Marktgemeinde St. Andrä-Wördern	129	5 69 df- 17	6/01
212	Marktgemeinde St.Andrä-Wördern	15	20 09	8/01
			8 97 85	

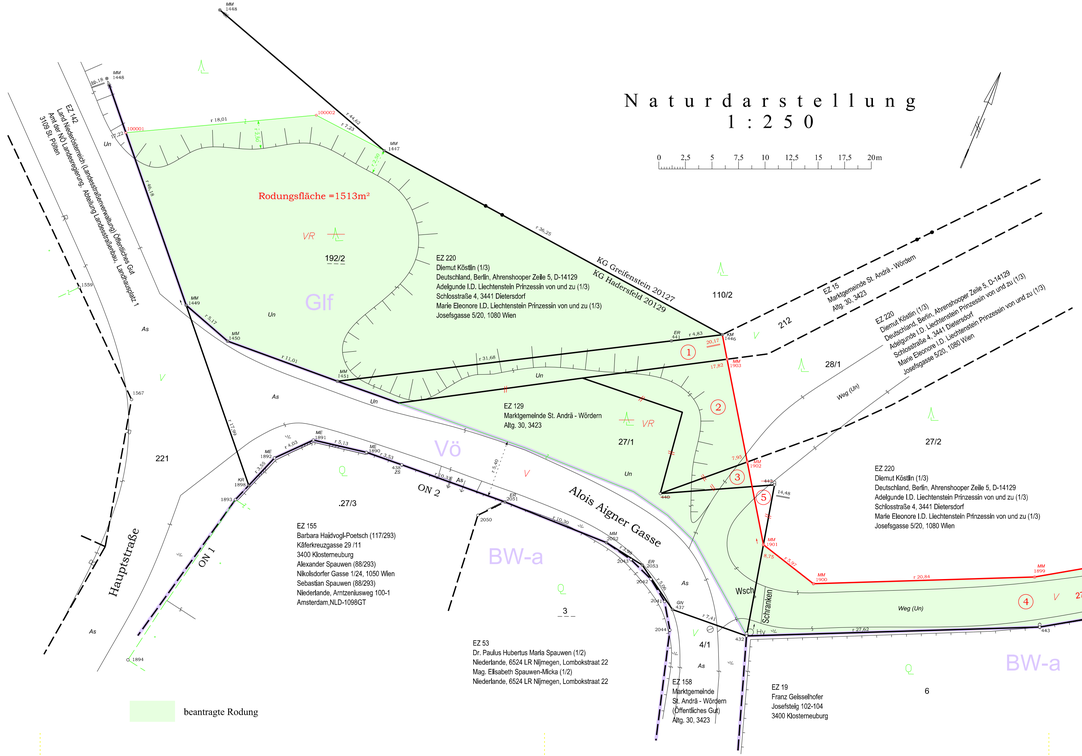
T e i l u n g

Bez.d.Trennst.	Ausmaß ha a m²	Ber.art	Abfall von Gst.Nr.	Zuwachs an Gst.Nr.
1	87	g	212	27/1
2	84	g	28/1	27/1
3	10	g	27/2	27/1
4	3 22	o	27/2	27/5 neu
5	6	g	27/1	27/2
	5 09			

N e u e r S t a n d

Gst.Nr.	Name der Eigentümer	EZ	Ausmaß ha a m²	Ber.art	BA/NU
27/2	Diemut Köstlin (1/3) Adelgunde I.D. Liechtenstein von und zu (1/3) Marie Eleonore I.D. Liechtenstein Prinzessin von und zu (1/3)	220	49 83	R	6/01
28/1		220	8 18 31	R	6/01
27/1	Marktgemeinde St. Andrä-Wördern	129	7 27	o	398m² 8/03 329m² 8/01
212		15	19 22	R	8/01
27/5	Marktgemeinde St.Andrä-Wördern	15	3 22	o	8/01
			8 97 85		

N a t u r d a r s t e l l u n g
1 : 2 5 0



KOORDINATENVERZEICHNIS
Gauß-Krüger M34°

Pkt-Nr	Ind	Y[m]	X[m]	Pkt-Nr	Ind	Y[m]	X[m]
Festpunkte							
113-40A1		-5488,67	355585,26	20129-21E1		-5810,92	355410,22
35-41M3		89,25	348679,90	20129-22C1		-5622,88	355399,71
20129-17E1		-6001,67	355336,03	20129-22E1		-5618,54	355410,15
20129-21C1		-5787,42	355403,28				
Messpunkte							
20129P40		-5807,01	355411,58	901_4484N		-5802,91	355474,29
20129P88		-5749,03	355400,74	902_4484		-5737,57	355443,54
20129P89		-5655,43	355400,38	903		-5779,73	355482,09
20129P94		-5701,70	355401,52	904		-5658,53	355528,88
901		-5753,16	355472,22	905		-5519,19	355573,12
Übernommene Punkte							
1559	E	-5818,09	355480,81	2042	G	-5757,82	355476,14
1567	E	-5809,49	355472,94	2043	G	-5760,26	355477,12
1893	E	-5796,82	355468,00	2044	G	-5754,33	355472,40
1894		-5800,35	355450,16	2050	G	-5775,18	355475,43
2041	G	-5755,82	355474,69				
Überprüfte Punkte							
431	E	-5692,04	355510,94	1449	G	-5808,16	355483,13
432	E	-5747,45	355474,67	1450	G	-5803,25	355481,50
437	V	-5754,85	355474,28	1451	G	-5792,25	355482,00
438	E	-5783,63	355477,06	1890	E	-5787,15	355476,86
441	G	-5764,69	355497,62	1891	E	-5792,21	355476,01
443	E	-5722,29	355486,07	1892	E	-5794,94	355473,04
444	E	-5689,16	355507,16	1898	E	-5796,18	355469,71
1446	G	-5760,49	355500,00	2051	G	-5773,31	355477,57
1447	G	-5796,55	355503,75	2052	G	-5763,01	355477,71
1448	G	-5839,00	355517,50	2053	V	-5759,08	355477,06
Neue Punkte							
1899		-5724,55	355490,24	1902		-5753,70	355489,83
1900		-5743,53	355481,64	1903		-5759,18	355498,04
1901		-5749,29	355483,22				
Sonstige Punkte							
100001		-5819,66	355495,95	100002		-5803,75	355504,38
Gelöschte Punkte							
440	E	-5760,11	355483,93	442	E	-5750,50	355488,83

Legende Grenzpunkt-Kennzeichnungen

ER	*Eisenrohr / Eisenstum*
GN	*Grenzpunktnagel*
KM	*Kunststoffmarke*
KR	*Kreuz- / Lochmarke im Mauerwerk*
ME	*Mauerecke*
MM	*Metallmarke*
ZS	*Zaunsäule*

Ergebnis der Anschlussberechnung sh. GZ. 3267/1