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
Bebauungsplan - 48a. Änderung
Erläuterungsbericht

1 Ausgangssituation

In der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern steht derzeit ein Bebauungsplan (BPL) i.d.F. der 47. Änderung in Rechtskraft. Der Entwurf zur 48. Änderung BPL lag mit vier Änderungspunkten zeitgleich mit der 44. Änderung des Flächenwidmungsplanes (FWP) im Frühjahr 2017 zur öffentlichen Einsichtnahme auf. Die 44. Änderung FWP wurde gemäß Entwurf im Juni 2017 vom Gemeinderat beschlossen und ist rechtskräftig. Der Entwurf zur 48. Änderung BPL wurde nicht im Juni 2017 nicht beschlossen, da insbesondere zur geplanten Änderung der Bebauungsvorschriften Stellungnahmen eingelangt sind. Weiters wurde die NÖ Bauordnung erneut novelliert und trat im Juli 2017 in Rechtskraft. Die Gemeinde entschied sich, insbesondere aufgrund der Bauordnungsnovelle eine Überarbeitung der 48. Änderung BPL - unter Behandlung der Stellungnahmen und des Schreibens der Rechtsabteilung des Amts der NÖ Landesregierung - durchzuführen. Grundsätzlich wurde eine neuerliche öffentliche Auflage vorgesehen.

Im Zuge der ggst. Bebauungsplanänderung soll der Änderungsbereich 2 der 48. Änderung BPL (betrifft den westlich des Friedhofes gelegenen Baublock, KG St. Andrä) in abgeänderter Form neuerlich in Auflage gebracht werden.

Die übrigen Änderungspunkte der 48. Änderung BPL befinden sich derzeit noch in Be- bzw. Überarbeitung.

2 Kenntlichmachung 44. Änderung FWP (betr. Änderungspunkt Nr. 2), Bebauungsbestimmungen, KG St. Andrä

2.1 Grundlagenforschung

Westlich des Friedhofes in der Katastralgemeinde St. Andrä wurde im Zuge der 44. Änderung FWP ein Teil des Grundstückes Nr. 704 von öffentliche Verkehrsflächen in Bauland Wohngebiet umgewidmet. Auf Teilbereichen des Grundstückes Nr. 1001 erfolgte eine Umwidmung von öffentliche Verkehrsflächen in private Verkehrsflächen und Bauland Wohngebiet. Die vorliegende 48a. Änderung BPL stellt eine Anpassung des Bebauungsplanes an den Änderungspunkt Nr. 2 der 44. Änderung des ÖROP/Flächenwidmungsplanes dar („Kenntlichmachung“ der geänderten Widmungsarten).

GRUPPEPLANUNG

Weiters sind hier aufgrund der geänderten Widmungsfestlegungen die Bebauungsbestimmungen sinngemäß anzupassen bzw. fortzuführen und neu festzulegen (z.B. Straßenfluchtlinien, Baufluchtlinien; siehe beiliegende Plandarstellung-Entwurf, Stand: 19.1.2018).

Der südliche Teil des ggst. Baulandbereiches, welcher direkt an der B14 liegt und an den Friedhofsparkplatz grenzt, ist derzeit unbebaut. Auf diesem Areal ist aktuell die Umsetzung des NÖ Pilotprojekts „Flexi-Wohnen“ geplant. Es sollen hier eine günstige Wohnmöglichkeit für junge Menschen geschaffen werden. In der Gebäudeplanung ist auch die Möglichkeit der Einrichtung einer Apotheke enthalten. Im Weiteren wird die Umgestaltung des öffentlichen Raumes (Buswartehäuschen, Vorplatz Friedhof, Radweg nach Zeiselmauer) angestrebt.

Um an diesem Standort ein den o.a. geplanten Nutzungen entsprechendes Wohn-/Geschäftshaus errichten zu können, ist die Zusammenlegung aller betroffenen Grundstücke bzw. -teile (Grdst. Nr. 706, 707 und 704) notwendig. Das Bauprojekt könnte mit der derzeit im rechtskräftigen BPL festgelegten Bebauungsdichte „d“ (Dichteformel) nicht verwirklicht werden. Die Gemeinde strebt daher an, auf dem ggst. Planungsareal die Bebauungsdichte derart abzuändern, dass das NÖ Pilotprojekt „Flexi-Wohnen“ samt Einrichtung einer Apotheke umgesetzt werden kann. Es ist die Festlegung einer Bebauungsdichte von 65% vorgesehen. Im zur Straße B14 abgewandten und bereits bebauten Teil des ggst. Baulandbereiches (Grdst. Nr. 708, 709 und 710/1, KG St. Andrä) soll die im BPL festgelegte Bebauungsdichte „d“ beibehalten werden.

2.2 Änderungsanlass

Der Bebauungsplan ist gemäß § 34 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 der geplanten 44. Änderung des Flächenwidmungsplanes (Änderungspunkt Nr. 2) anzupassen, da seine Festlegungen von der Änderung berührt werden. Aufgrund der Widmungsänderungen ist zur Herstellung der Plankonformität die Kenntlichmachung der geänderten Flächenwidmung als auch eine Anpassung der Bebauungsbestimmungen (Straßen-, Baufluchtlinien, etc.) erforderlich.

Weiters ist auf dem südlichen Teil des Baulandes [Grundstücke Nr. 706, 707 und 704 (tlw.), KG St. Andrä] eine Änderung der Bebauungsdichte erforderlich, um die Umsetzung des NÖ Pilotprojekts „Flexi-Wohnen“ bzw. Wohn-/Geschäftsprojekts (samt Einrichtung einer Apotheke) zu ermöglichen.

2.3 Ziel

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

Weiters soll auf dem ggst. Baulandareal die Umsetzung des NÖ Pilotprojekts „Flexi-Wohnen“ und die Einrichtung einer Apotheke ermöglicht werden. Es sollen hier günstige Wohnmöglichkeiten für junge Menschen geschaffen werden.

2.4 Maßnahme

Es wird die Kenntlichmachung des im Zuge der 44. Änderung FWP durchgeführten Änderungspunktes Nr. 2 in der ggst. Bebauungsplanänderung dargestellt (Umwidmung von öffentliche Verkehrsflächen in private Verkehrsfläche/Bauland Wohngebiet auf Teilen der Grundstücke Nr. 1001, 704, KG St. Andrä).

Weiters werden die Bebauungsbestimmungen gemäß beiliegender Plandarstellung (Entwurf, Stand: 19.1.2018) angepasst (Straßenfluchtlinien, Baufluchtlinien, etc.). Auf dem südlichen Teil des ggst. Baulandbereiches [Grundstücke Nr. 707, 706, 704 (tlw), KG St. Andrä] wird statt der Bebauungsdichte „d" eine Bebauungsdichte von 65% festgelegt.

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, wird somit, unter Hinweis auf die Grundlagenforschung, aufgrund des Änderungspunktes Nr. 2 der 44. Änderung des Flächenwidmungsplanes sowie wegen wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklung geändert.

Wien, 19. Jänner 2018, Seebacher/SE
GZ G17185/B48a/18

i. A. DI. Seebacher
Büro Dr. Paula ZT-GmbH