

Marktgemeinde St. Andrä-Wördern
KG Altenberg, KG Greifenstein, KG Hadersfeld, KG Hintersdorf,
KG Kirchbach, KG St. Andrä, KG Wördern
Örtliches Raumordnungsprogramm - 47. Änderung
Flächenwidmungsplan
Erläuterungsbericht

1 Ausgangssituation

In der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern steht derzeit ein Flächenwidmungsplan i.d.F. der 44. Änderung in Rechtskraft (Gemeinderatsbeschluss vom 23. Juni 2017). Die 45. Und 46. Änderung wurden bereits vom Gemeinderat beschlossen (Beschluss vom 29. März 2019), sind bis dato jedoch noch nicht in Rechtskraft erwachsen.

Änderungspunkt:

1. Erhaltenswerte Gebäude im Grünland – Zusatzbezeichnung „Z“ – Festlegung der Erweiterungsöglichkeiten

Im Zuge des SUP-Screenings (Feststellung der Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung) wurde festgestellt, dass durch die Änderung des Flächenwidmungsplans negative Umweltauswirkungen nicht zu erwarten und daher keine weiteren Untersuchungen erforderlich sind.

Im Schreiben der Abteilung RU1 (Amt der NÖ Landesregierung, Zahl: RU1-R-572/079-2019 vom 18. März 2019) wurde festgestellt, dass die Durchführung einer strategischen Umweltprüfung im Zuge der Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes entfallen kann.

Die raumordnungsfachliche Amtssachverständige (Dipl.-Ing. Pelz-Grundner, Abteilung RU2, Amt der NÖ Landesregierung) teilt in ihrer Stellungnahme zum SUP-Screening (Zahl: RU2-O-572/131-2019, vom 1. März 2019) mit, dass die im SUP-Screening enthaltenen Aussagen als schlüssig bezeichnet werden können.

Zusätzlich liegt ein Schreiben des naturschutzfachlichen Amtssachverständigen (ASV Dr. Haas, Abteilung BD1, Zahl: BD1-N-8572/031-2019, vom 12. März 2019) vor. Darin teilt der ASV mit, dass hinsichtlich der durch den Naturschutz im Raumordnungsverfahren zu betreuenden Fachaspekte der Verzicht auf die Durchführung einer SUP nachvollziehbar ist und bestätigt werden kann.

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.

2 Änderungspunkt: Erhaltenswerte Gebäude im Grünland – Zusatzbezeichnung „Z“ – Festlegung der Erweiterungsmöglichkeiten

2.1 Grundlagenforschung

In der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern existieren zahlreiche Gebäude, die im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan als erhaltenswerte Gebäude im Grünland (Geb) gewidmet sind. Diese erhaltenswerten Gebäude sind über das gesamte Gemeindegebiet und somit über jede der sieben Katastralgemeinden verteilt. Diese zu den Grünlandwidmungen gehörende Kategorie dient dazu, baubehördlich bewilligte Gebäude außerhalb des Baulandes, die das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen, zu sichern.

Der Großteil der bestehenden erhaltenswerten Gebäude im Grünland im Gemeindegebiet kommt in naturschutzfachlich relevanten Bereichen zu liegen. Einige wenige Gebes befinden sich im unmittelbaren Nahbereich zur Bahnstrecke.

In diesem Zusammenhang ist aktuell für das gesamte Gemeindegebiet eine Bausperre aufrecht, die der Sicherung der geplanten Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes hinsichtlich der erhaltenswerten Gebäude im Grünland dient. Diese Bausperre (Gemeinderatsbeschluss vom 31.3.2017) verfolgt das Ziel, die „Gebes“ dahingehend zu überarbeiten, dass *„gegebenenfalls die Nutzung der erhaltenswerten Gebäude im Grünland durch eine Zusatzbezeichnung im Flächenwidmungsplan eingeschränkt bzw. dessen Erweiterungsmöglichkeiten unter die in § 20 Abs. 5 Z. 1 und 2 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. Nr. 3/2015 i.d.g.F. vorgesehenen Obergrenzen eingegrenzt werden, wenn dies*

- *insbesondere zur Umsetzung der Ziele des örtlichen Raumordnungsprogrammes,*
 - *dem Schutz des Ortsbildes,*
 - *auf Grund einer eingeschränkten Verkehrserschließung,*
 - *zur Vermeidung von Nutzungskonflikten oder*
 - *auf Grund von Naturgefahren, die weder den Bestand noch die Benutzbarkeit des bestehenden Gebäudes gefährden,*
- dient bzw. erforderlich ist.“*

2.2 Rechtliche Grundlagen

Gemäß den Bestimmungen des § 20 Abs.5 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGB. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung gelten für erhaltenswerte Gebäude im Grünland folgende Regelungen:

Für erhaltenswerte Gebäude im Grünland gilt:

1. *Eine bauliche Erweiterung von „erhaltenswerten Gebäuden im Grünland“ darf nur dann bewilligt werden, wenn die bauliche Maßnahme
 - a) für die Nutzung des Gebäudes erforderlich ist und
 - b) gegenüber dem ursprünglichen Baubestand in einem untergeordneten Verhältnis steht und
 - c) nicht auch durch eine Änderung des Verwendungszweckes und eine Adaptierung bestehender Gebäudeteile (z. B. Dachboden, Stallraum, Futterkammer u. dgl.) erreicht werden kann.*

Bemessungsgrundlage für alle späteren baulichen Erweiterungen ist immer die Bau-substanz zum Zeitpunkt der Festlegung als „erhaltenswertes Gebäude im Grünland“. Wurde das Höchstausmaß bereits ausgeschöpft, sind weitere Zubauten unzulässig. Die Errichtung von Nebengebäuden ist nur dann zulässig, wenn der beabsichtigte Verwendungszweck nicht auch durch eine Adaptierung bestehender Nebengebäude erreicht werden kann. Neue Nebengebäude müssen in einem untergeordneten Verhältnis zur Grundrissfläche des Hauptgebäudes stehen (dabei darf die Summe der Grundrissflächen aller Nebengebäude maximal 50 m² umfassen) und müssen im Nahbereich zum Hauptgebäude situiert werden.

2. *Bei nach Ausstattung und Größe ganzjährig bewohnbaren Wohngebäuden – ausgenommen solche nach Z 6 – ist unabhängig von der Bestandsgröße abweichend von Z 1 lit. b für den familieneigenen Wohnbedarf des Gebäudeeigentümers eine Erweiterung der Bruttogeschoßfläche auf höchstens 400 m² zulässig, sofern nicht eine Einschränkung im Sinne des § 20 Abs. 2 Z 4 vorletzter Satz erfolgt ist. Die Unterteilung in mehrere Wohnungen gemäß § 47 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, ist zulässig.*

Gemäß § 20 Abs. 4 ist darüber hinaus – hinsichtlich der Festlegung der Erweiterungsmöglichkeiten – folgendes festgelegt (vorletzter und letzter Satz):

Sofern es insbesondere zur Umsetzung der Ziele des örtlichen Raumordnungsprogramms, zum Schutz des Ortsbilds, auf Grund einer eingeschränkten Verkehrserschließung, zur Vermeidung von Nutzungskonflikten oder auf Grund von Naturgefahren, die weder den Bestand noch die Benutzbarkeit des Gebäudes gefährden, erforderlich ist, kann die Gemeinde die Nutzung eines erhaltenswerten Gebäudes im Grünland durch eine Zusatzbezeichnung im Flächenwidmungsplan einschränken bzw. dessen Erweiterungsmöglichkeiten unter die in Abs. 5 Z 1 und 2 vorgesehenen Obergrenzen eingrenzen.

Eine solche Einschränkung kann auch generell für erhaltenswerte Gebäude im Grünland im gesamten Gemeindegebiet oder in abgrenzbaren Teilbereichen davon festgelegt werden.

Die rechtlichen Rahmenbedingungen im NÖ Raumordnungsgesetz bezüglich der Erweiterungsmöglichkeiten von erhaltenswerten Gebäuden im Grünland haben sich in den letzten Jahrzehnten mehrmals geändert. Im NÖ ROG 1976 waren Erweiterungen von erhaltenswerten Gebäuden im Grünland zunächst bis zu einer Wohnnutzfläche von 130 m² gestattet. Bei familieneigenem Wohnbedarf war eine zusätzliche, einmalige Erweiterung um weitere 130 m² - und daher Erweiterungen auf maximal 260 m² Wohnnutzfläche - zulässig.

Bei der Neuerlassung des NÖ Raumordnungsgesetzes (NÖ ROG 2014, Rechtskraft 1. Februar 2015) wurde die Erweiterungsmöglichkeit für den familieneigenen Wohnbedarf von 260 m² Wohnnutzfläche auf 300 m² Bruttogeschoßfläche und in der 1. Novelle zum NÖ Raumordnungsgesetz 2014 die maximal zulässige Bruttogeschoßfläche wiederum auf 400 m² erhöht.

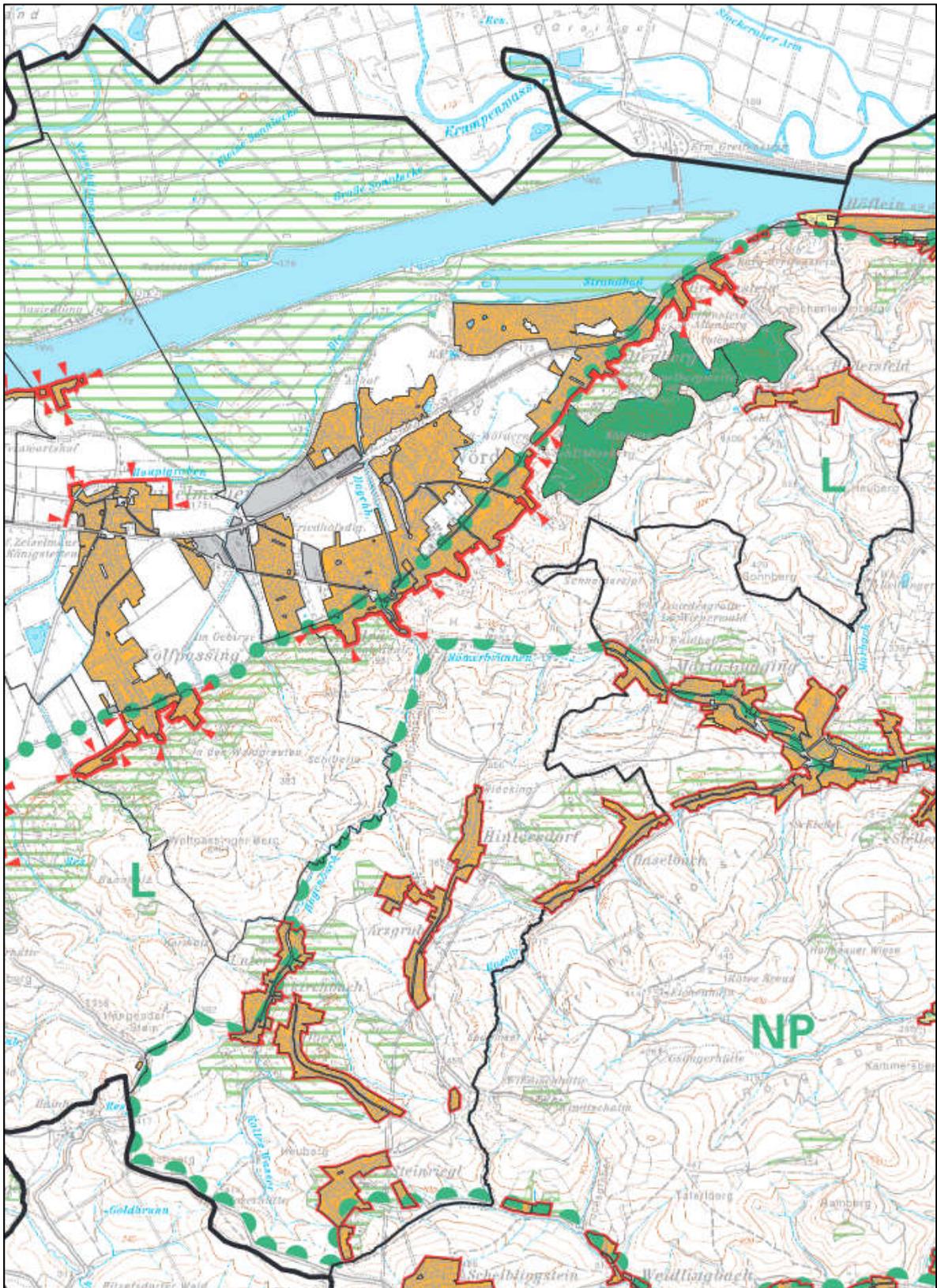
Im Regionalen Raumordnungsprogramm Wien Umland Nordwest (RegROP, Abbildung 1) sind für das gesamte Gemeindegebiet unterschiedliche Festlegungen getroffen. Die Siedlungsgebiete der einzelnen Wienerwaldorte sind durch eine flächige Siedlungsgrenze eingeschränkt, die südlichen Bereiche der Siedlungsgebiete von St. Andrä, Wördern, Greifenstein und Altenberg (südlich der L118) sind durch eine lineare Siedlungsgrenze zu den sensiblen Bereichen des Wienerwaldes begrenzt. Die lineare Siedlungsgrenze darf bei neuen Baulandwidmungen (sowie Grünland-Kleingärten oder Grünland-Campingplätze) nicht überschritten werden. Innerhalb der flächigen Siedlungsgrenzen darf die darin bereits gewidmete Baulandmenge (einschließlich allfälliger Verkehrsflächen) nicht vergrößert werden. Ziel der Festlegung von Siedlungsgrenzen im RegROP ist vor allem die Erhaltung wertvoller Grünlandbereiche und des Erholungswertes der Landschaft, die Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes und der Grünraumvernetzung.

Darüber hinaus sind mehrere Teilbereiche des Gemeindegebietes als erhaltenswerte Landschaftsteile festgelegt. Hier steht vor allem die Erhaltung von Komplexlandschaften und wertvollen Einzelbiotopen im Vordergrund.

Ein großer Teilbereich der Gemeindefläche (gesamtes Gemeindegebiet südlich bzw. südöstlich der Landesstraße L118 - Greifensteiner Straße, Königstettner Straße bzw. Hauptstraße) befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Wienerwald (Abbildung 2) und innerhalb des Biosphärenparks Wienerwald (Abbildung 3). Teilflächen des Grünlandes im Biosphärenpark sind als Pflegezonen und ein zusammenhängender Teilbereich ist als Kernzone (KG Altenberg, KG Greifenstein, KG Wördern) festgelegt. Darüber hinaus sind für nahezu das gesamte Gemeindegebiet, auch nördlich der L118, Natura 2000-Schutzgebiete festgelegt. Es handelt sich dabei um die Schutzgebiete „Tullnerfelder Donau Auen“ im Norden und „Wienerwald-Thermenregion“ im Süden. Die erhaltenswerten Gebäude im Grünland befinden sich nahezu alle in den angeführten Schutzgebieten.

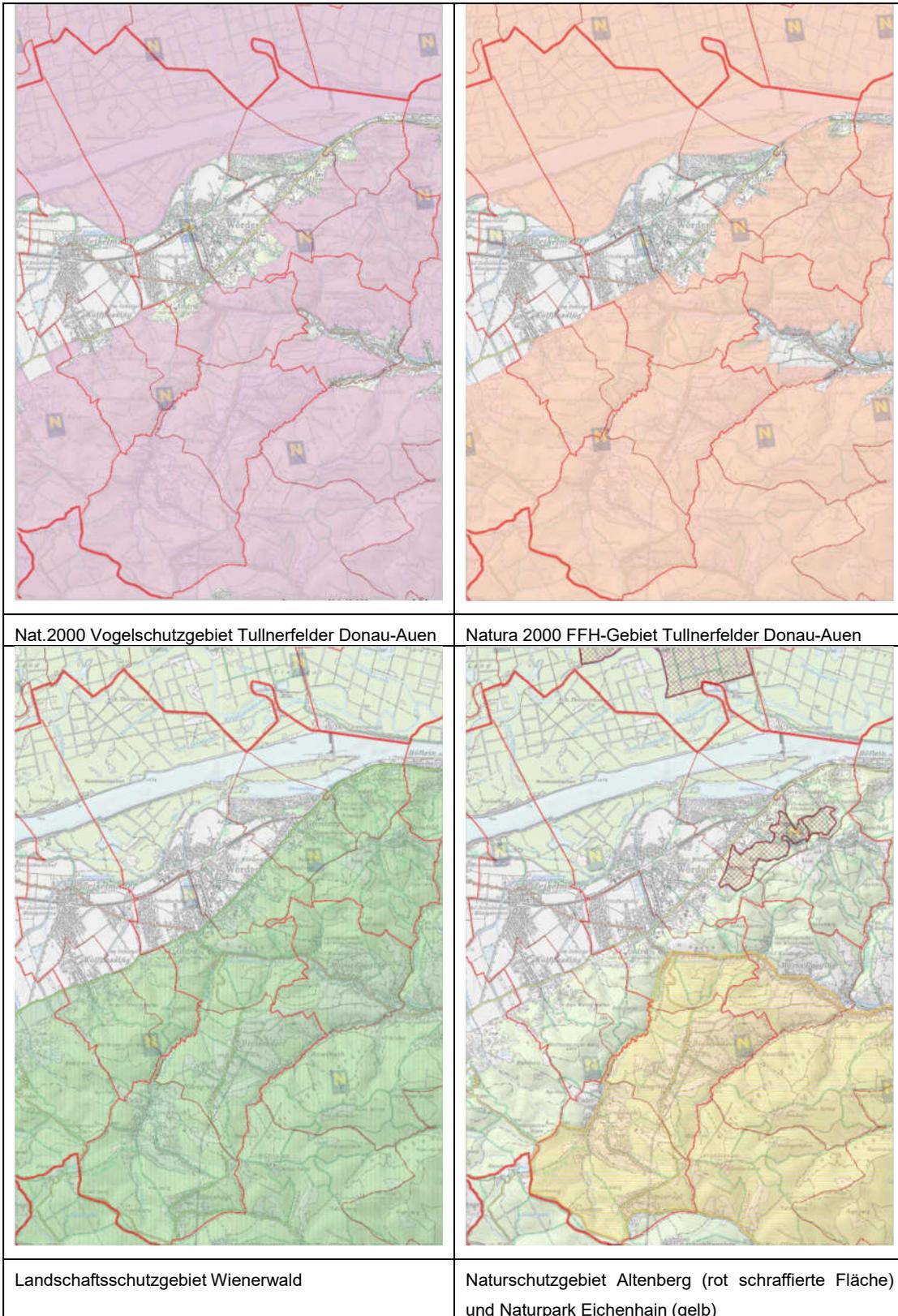
Darüber hinaus befinden sich der Naturpark Eichenhain (südliches Gemeindegebiet) sowie das Naturschutzgebiet Altenberg, welches sich über die Katastralgemeinden Wördern, Altenberg und Greifenstein erstreckt, innerhalb der Gemeindegrenzen (siehe Abbildung 2). Die erhaltenswerten Gebäude im Süden befinden sich innerhalb der Grenzen des Naturparks, das Naturschutzgebiet befindet sich im unmittelbaren Nahbereich der erhaltenswerten Gebäude, eine Überschneidung besteht hier jedoch nicht.

Abbildung 1: Ausschnitt Regionales Raumordnungsprogramm Wien Umland Nordwest



Quelle: Amt der NÖ Landesregierung, Verordnung über ein Regionales Raumordnungsprogramm Wien Umland Nordwest, LGBl. Nr. 65/2015, in der derzeit geltenden Fassung.

Abbildung 2: Darstellung der Natura 2000-Gebiete, des Landschaftsschutzgebietes, des Naturparkes und des Naturschutzgebietes im Gemeindegebiet von St. Andrä-Wördern.



Quelle: Land Niederösterreich, www.atlas.noel.gv.at, 2019.

Ziel der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern ist, unter Berücksichtigung der hohen Schutzanforderungen im Gemeindegebiet, das bestehende Orts- und Landschaftsbild zu erhalten sowie alle weiteren, oben beschriebenen Schutzvorgaben und Festlegungen zu berücksichtigen und eine ausufernde Erweiterung von bestehenden baulichen Strukturen im Grünland zu verhindern.

In der Vergangenheit gab es diverse Einzelfälle, bei denen Erweiterungen in sensiblen Landschaftsräumen seitens der Gemeinde zu bewilligen waren. Auch aus diesem Grund ist die Festlegung der Erweiterungsmöglichkeiten der erhaltenswerten Gebäude im Grünland geplant.

Daher sind im Zuge der ggst. Änderung des Flächenwidmungsplanes Festlegungen bezüglich der Erweiterungs- und Ausbaumöglichkeiten der erhaltenswerten Gebäude im Grünland vorgesehen. Dabei stehen für die Gemeinde vor allem die Erhaltung des bewilligten Gebäudebestandes sowie der Schutz des Orts- und Landschaftsbildes im Vordergrund.

Ausgenommen von der ggst. Änderung sind drei erhaltenswerte Gebäude im Grünland, die derzeit mit einer Festlegung hinsichtlich der maximalen Erweiterungsmöglichkeiten versehen sind. Es handelt sich dabei um die erhaltenswerten Gebäude mit den Nummern A78 (130 m² maximal bebaute Fläche, KG Altenberg), SA21 (225 m³ maximal zulässige Kubatur, KG St. Andrä) und G4 (85 m² maximal bebaute Fläche, KG Greifenstein).

Zusätzlich ist auch die Burg Greifenstein, für die im Zuge der 45. Änderung des Flächenwidmungsplanes die Widmung Geb G6 beschlossen wurde, von der ggst. Änderung ausgenommen. Wie im Erläuterungsbericht zur 45. Änderung dargestellt, können beim bestehenden Gebäude der Burg aufgrund des Denkmalschutzes, aufgrund des § 56 (Schutz des Ortsbildes) der NÖ Bauordnung, sowie aufgrund der technisch nur sehr schwer bzw. nur mit großem Aufwand durchzuführenden Zu- und Umbauarbeiten, die Schutzgebiete bzw. das Landschafts- und Ortsbild beeinträchtigende Erweiterungen ausgeschlossen werden.

Die Gemeinde strebt nunmehr für die kleinstrukturierten Gebäude bis zu einer bewilligten Bruttogeschoßfläche¹ (BGF) von 136 m² eine maximale Erweiterungsmöglichkeit bis auf 150 m² an. Für die Gebäude mit einer bewilligten BGF von mehr als 136 m² bis zu 300 m² ist eine die Festlegung einer möglichen Erweiterung bis maximal 10 % der bewilligten BGF vorgesehen. Für die restlichen Gebäude, die eine bewilligte BGF von mehr als 300 m² aufweisen, soll aufgrund der bereits bestehenden Größe eine Erweiterung grundsätzlich nicht mehr erlaubt sein, außer wenn sie ausschließlich zum Zwecke der Verbesserung der Gebäudestruktur (z.B. WC, Bad, Windfang, Treppenhaus, etc.) dient, diese Einrichtungen im Gebäudebestand nicht untergebracht werden können oder wenn es sich um die reine Erhaltung des Bestandes handelt. In diesem Fall ist für diese Gebäude eine einmalige Erweiterung der BGF um 5 % zulässig.

¹ Bei den bewilligten Bruttogeschoßflächen, die die Ausgangswerte für mögliche Erweiterung darstellen, handelt es sich jeweils um die bewilligten Bruttogeschoßflächen der erhaltenswerten Gebäude im Grünland mit dem Stichtag der Rechtskraft der ggst. Änderung.

Ungeachtet der vorgesehenen Beschränkungen sind jedoch bei Erweiterungen von erhaltenswerten Gebäuden im Grünland weiterhin die festgelegten Obergrenzen gem. § 20 Abs. 5 Z. 1 und 2 einzuhalten (Z 1: untergeordnetes Verhältnis, Z 2: höchstens 400 m² Bruttogeschosßfläche bei familieneigenem Wohnbedarf).

Die Klassifizierung der einzelnen Größenklassen hinsichtlich der Festlegung der Erweiterungsmöglichkeiten wurde derart gewählt, dass für die größten Gebäude in der Kategorie bis 136 m², aufgrund der oben dargestellten Festlegungen, noch eine Erweiterungsmöglichkeit um rd. 10 % ermöglicht wird, um einen Übergang zu den Erweiterungsmöglichkeiten der Gebäude zwischen 136 und 300 m² zu schaffen und Ungleichbehandlungen zu vermeiden. Die Obergrenze der zweiten Kategorie (136-300 m²) orientiert sich an der ehemaligen Festlegung in der ersten Fassung des NÖ ROG 2014, in der bei erhaltenswerten Gebäuden im Grünland eine maximale Bruttogeschosßfläche von 300 m² für den familieneigenen Wohnbedarf festgelegt war. Die dritte Kategorie beinhaltet alle Gebäude über 300 m².

Daher ist seitens der Gemeinde vorgesehen, die Erweiterungsmöglichkeit der bisher noch nicht eingeschränkten Gebäude im Grünland durch die Ergänzung der Zusatzbezeichnung „Z“ festzulegen. Die konkreten Regelungen bezüglich dem Ausbau von erhaltenswerten Gebäuden im Grünland wird in der Legende des Flächenwidmungsplans sowie im Verordnungstext festgehalten und soll wie folgt lauten:

Für im Flächenwidmungsplan gem. NÖ ROG gewidmete erhaltenswerte Gebäude im Grünland (Geb) mit der Zusatzbezeichnung „Z“ gelten folgende Bestimmungen:

- a) *Bei einer bewilligten Bruttogeschosßfläche (BGF) von bis zu 136 m² (Stichtag: Tag der Rechtskraftwerdung der 47. Änderung des Flächenwidmungsplans) ist eine Erweiterung auf höchstens 150 m² BGF zulässig.**
- b) *Bei einer bewilligten BGF von mehr als 136 m² bis zu 300 m² BGF (Stichtag: Tag der Rechtskraftwerdung der 47. Änderung des Flächenwidmungsplans) ist eine Erweiterung bis maximal 10 % der bewilligten BGF zulässig.**
- c) *Bei einer bewilligten BGF von mehr als 300 m² (Stichtag: Tag der Rechtskraftwerdung der 47. Änderung des Flächenwidmungsplans) ist eine einmalige Erweiterung der BGF bis maximal 5 % der bewilligten BGF zulässig, wenn diese Erweiterung ausschließlich zum Zweck der Verbesserung der Gebäudestruktur (z.B. WC, Bad, Windfang, Treppenhaus, etc.) dient und diese Einrichtungen im derzeitigen Bestand nicht untergebracht werden können.**

** Die unter § 20 Abs. 5 Z. 1 und 2 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, in der derzeit geltenden Fassung definierten Obergrenzen (Z.1: untergeordnetes Verhältnis; Z.2: höchstens 400 m² Bruttogeschosßfläche bei familieneigenem Wohnbedarf) sind einzuhalten.*

Erhaltenswerte Gebäude im Grünland dürfen daher in untergeordnetem Verhältnis, je nach bewilligter Bruttogeschosßfläche im oben beschriebenen Ausmaß erweitert werden. Eine Erweiterung der Bruttogeschosßfläche, die über ein untergeordnetes Verhältnis hinausgeht, ist lediglich bei ganzjährig bewohnbaren Wohngebäuden jedoch aufgrund der vorgesehenen Festlegungen nur mehr in eingeschränktem Ausmaß möglich, sofern ein familieneigener Wohnbedarf nachgewiesen werden kann. Bei Gebäuden, die zum Stichtag der Rechtskraft

der ggst. Änderung bereits über 300 m² BGF aufweisen, ist gem. den vorgesehenen Festlegungen jedoch nur mehr eine Erweiterung zum Zweck der Verbesserung der Gebäudestruktur gestattet.

Ein großer Teil des Gemeindegebietes von St. Andrä-Wördern, südlich der Landesstraße L118 befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Wienerwald. Darüber hinaus kommt dieser Bereich im Biosphärenpark Wienerwald zu liegen. Teilflächen des Grünlandes sind dabei als Pflegezonen und ein großer Teilbereich als Kernzone ausgewiesen. Darüber hinaus befinden sich die zur Umwidmung vorgesehenen Bereiche innerhalb der Natura 2000 Gebiete Wienerwald-Thermenregion (Vogelschutz und Flora-Fauna-Habitat). Die gegenständliche Änderung stellt keinen Widerspruch zu den Festlegungen der Verordnung der NÖ Landesregierung, LGBl. 5760-0, Kern- und Pflegezonen des Biosphärenpark Wienerwald, dar. Da im Zuge der ggst. Änderung um die Festlegung der zulässigen Erweiterung von erhaltenswerten Gebäuden im Grünland handelt, ergeben sich durch die geplante Änderung zudem keine erheblichen Änderungen für die Natura 2000 Gebiete.

Zusätzlich ist festzuhalten, dass sich 10 erhaltenswerte Gebäude im Grünland (SA1-SA7, W1, W2 und G4) in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke befinden. In diesen Bereichen ist die Festlegung der Erweiterungsmöglichkeiten, vor allem auch hinsichtlich der Lärmemissionen der Bahn, vorgesehen.

Im Zuge der ggst. Änderung ist auch die Streichung zweier im Flächenwidmungsplan gewidmeten erhaltenswerten Gebäude im Grünland (Geb H6 und H7) vorgesehen. Bei Geb H6 handelt sich um ein Gebäude, welches nicht in der Geb-Liste aufscheint und von dem auch kein Geb-Formblatt vorliegt. Laut Aussage der Gemeinde liegt hier ein Feststellungsbescheid aus dem Jahr 1999 vor und daher ist die Widmung des erhaltenswerten Gebäudes nicht nachvollziehbar. Es wird angenommen, dass dieses Gebäude im Zuge eines Änderungsverfahrens in der Vergangenheit fälschlicherweise als Geb gewidmet wurde.

Zu Geb H7 liegt der Gemeinde ein älterer Plan vor, in dem das Gebäude nicht als Wohngebäude eingetragen war. Es wird seitens der Gemeinde vermutet, dass es sich um einen Maschinenstall oder einen gemauerten Komposthaufen gehandelt hat. In einem etwas jüngeren Bauplan ist in diesem Bereich jedoch kein Gebäude mehr eingetragen. Daher ist anzunehmen, dass in diesem Bereich, wie es auch das Luftbild vermuten lässt, kein Gebäude mehr besteht.

Durch die Streichung dieser beiden erhaltenswerten Gebäude möchte die Gemeinde den tatsächlichen Rechtsstand im Flächenwidmungsplan wieder herstellen.

2.2.1 Änderungsanlass

Änderungsanlass für die ggst. Änderung des Flächenwidmungsplanes ist eine wesentliche Änderung der Grundlagen, die auf der Änderung der Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes beruht. Im Laufe der letzten Jahre wurden Regelungen bezüglich des Ausbaumöglichkeiten von erhaltenswerten Gebäuden im Grünland für Niederösterreich mehrmals geändert bzw. gelockert. Im Zuge der ggst. Änderung des Flächenwidmungsplanes sollen die Regelungen zu den Erweiterungsmöglichkeiten für erhaltenswerte Gebäude im Grünland an die räumlichen Rahmenbedingungen der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern angepasst werden.

Dabei soll vor allem auf die in der Gemeinde speziellen, naturräumlichen Gegebenheiten (Natura 2000, Landschaftsschutzgebiet, Biosphärenpark, etc.) im Hinblick auf die erhaltenswerten Gebäude im Grünland sowie bei manchen Gebäuden auf die Nähe zur Bahnstrecke (Lärmemissionen) Rücksicht genommen werden.

Zusätzlich sollen im Zuge der ggst. Änderung zwei Fehler im Plandokument berichtigt werden, die bereits seit längerer Zeit bestehen.

2.2.2 Ziel

Ziel der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern ist, unter Berücksichtigung der hohen Schutzanforderungen im Gemeindegebiet, das bestehende Orts- und Landschaftsbild zu erhalten sowie alle weiteren, oben beschriebenen Schutzvorgaben und Festlegungen zu berücksichtigen und eine ausufernde Erweiterung von bestehenden baulichen Strukturen im Grünland zu verhindern.

Darüber hinaus soll durch die Streichung der erhaltenswerten Gebäude Geb H6 und Geb H7 eine Korrektur der Plandarstellung des Flächenwidmungsplans bzw. die Wiederherstellung des tatsächlichen Rechtsstandes erfolgen.

2.2.3 Maßnahme

Sämtliche erhaltenswerte Gebäude im Grünland – mit Ausnahme der drei bereits eingeschränkten Geb (A78, SA21, G4), der Burg Greifenstein (G6) und dem Geb H6 werden mit der Zusatzbezeichnung „Z“ versehen. Die genauen Regelungen bezüglich der Erweiterungsmöglichkeiten werden in der Legende des Flächenwidmungsplanes sowie in der Verordnung zum Flächenwidmungsplan wie folgt festgelegt:

Für im Flächenwidmungsplan gem. NÖ ROG gewidmete erhaltenswerte Gebäude im Grünland (Geb) mit der Zusatzbezeichnung „Z“ werden folgende Bestimmungen festgelegt:

- a) *Bei einer bewilligten Bruttogeschoßfläche (BGF) von bis zu 136 m² (Stichtag: Tag der Rechtskraftwerdung der 47. Änderung des Flächenwidmungsplan) ist eine Erweiterung auf höchstens 150 m² BGF zulässig.**

- b) *Bei einer bewilligten BGF von mehr als 136 m² bis zu 300 m² BGF (Stichtag: Tag der Rechtskraftwerdung der 47. Änderung des Flächenwidmungsplan) ist eine Erweiterung bis maximal 10 % der bewilligten BGF zulässig.**
- c) *Bei einer bewilligten BGF von mehr als 300 m² (Stichtag: Tag der Rechtskraftwerdung der 47. Änderung des Flächenwidmungsplan) ist eine einmalige Erweiterung der BGF bis maximal 5 % der bewilligten BGF zulässig, wenn diese Erweiterung ausschließlich zum Zweck der Verbesserung der Gebäudestruktur (z.B. WC, Bad, Windfang, Treppenhaus, etc.) dient und diese Einrichtungen im derzeitigen Bestand nicht untergebracht werden können.**

** Die unter § 20 Abs. 5 Z. 1 und 2 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, in der derzeit geltenden Fassung definierten Obergrenzen (Z.1: untergeordnetes Verhältnis; Z.2: höchstens 400 m² Bruttogeschoßfläche bei familieneigenem Wohnbedarf) sind einzuhalten.*

Die erhaltenswerten Gebäude Geb H6 und Geb H7 werden aus dem Flächenwidmungsplan gestrichen.

3 Rechtliche Vorgaben gemäß NÖ Raumordnungsgesetz

3.1 Änderungsanlass

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

§ 25 (1) NÖ ROG 2014

Ein örtliches Raumordnungsprogramm darf nur abgeändert werden:

- *wegen eines rechtswirksamen Raumordnungsprogrammes des Landes oder anderer rechtswirksamer überörtlicher Planungen,*
- ***wegen wesentlicher Änderung der Grundlagen,***
- *wegen Löschung des Vorbehaltes,*
- *wenn sich aus Anlass der Erlassung oder Abänderung des Bebauungsplanes eine Unschärfe des örtlichen Raumordnungsprogrammes zeigt, die klargestellt werden muß,*
- *wenn dies zur Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes dient,*
- *wenn im Einvernehmen mit dem Grundeigentümer Bauland in Grünland umgewidmet werden soll, wobei die geschlossene Siedlungsentwicklung nicht beeinträchtigt und die Ausnützung günstiger Lagevorteile nicht behindert wird,*
- *wenn dies zur Vermeidung von erkennbaren Fehlentwicklungen oder Entwicklungsdefiziten dient.*

3.2 Planungsrichtlinien und Leitziele

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

§ 14 (2) NÖ ROG 2014:

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

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

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

§1 (2) NÖ ROG 2014:

3. *Besondere Leitziele für die örtliche Raumordnung:*

f) *Erhaltung und Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes.*

4 Flächenbilanz

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

5 Zusammenfassung

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

Wien, 08. April 2019, Seebacher/LU
GZ G19050/F47

Büro Dr. Paula ZT-GmbH